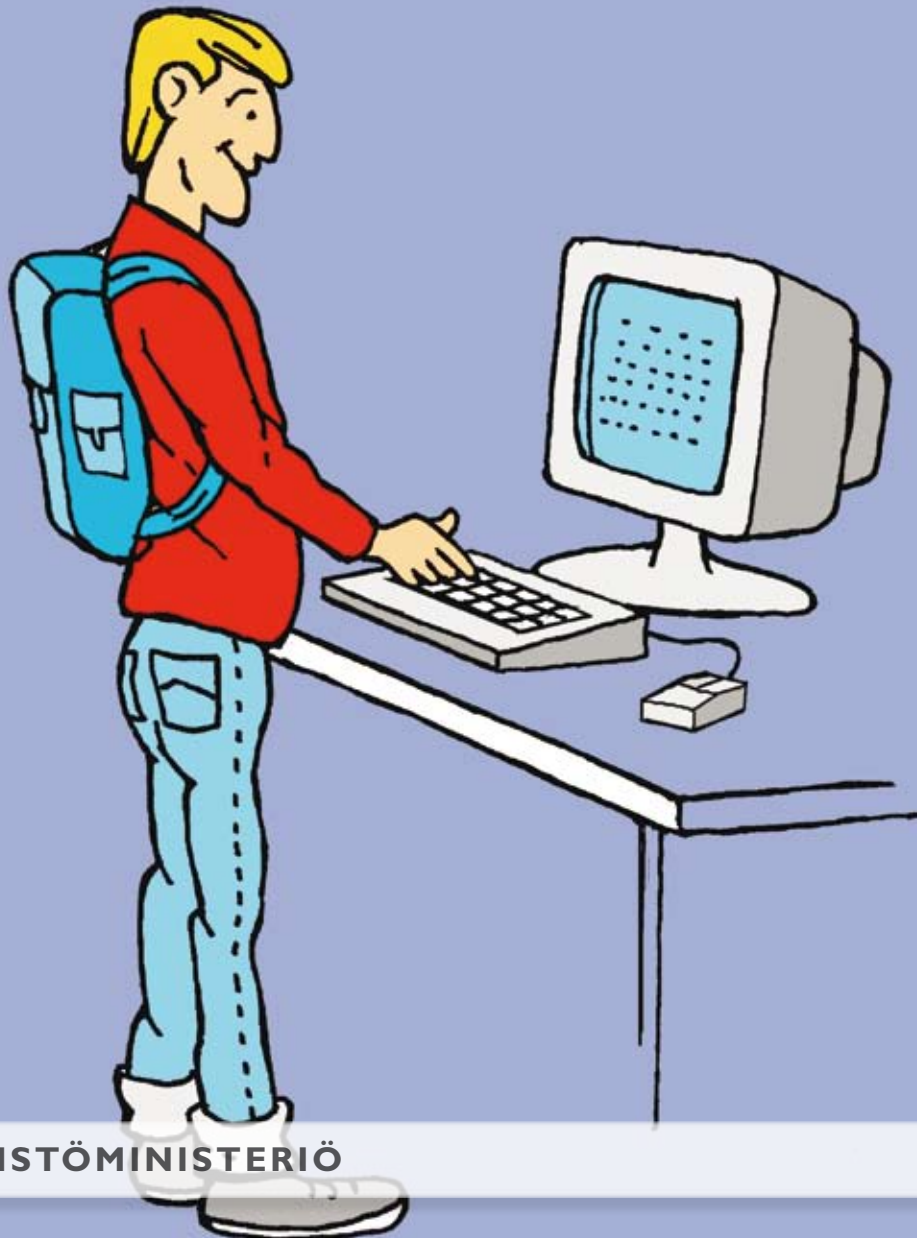


Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä syyskuu 2005 — syyskuu 2006

Tuula Laukkanen



Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä

syyskuu 2005 – syyskuu 2006

Tuula Laukkanen

Helsinki 2007

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 5 | 2007

Ympäristöministeriö

Asunto- ja rakennusosasto

Taitto: Leila Haavasoja

Kansikuva: Mauri Laukkanen

Julkaisu on saatavana myös internetistä:
www.ymparisto.fi/julkaisut

Edita Prima Oy, Helsinki 2007

ISBN 978-952-11-2583-6 (nid.)

ISBN 978-952-11-2584-3 (PDF)

ISSN 1796-1696 (pain.)

ISSN 1796-170X (verkkokoj.)



ESIPUHE

Vuokra-asuntomarkkinatilanne on viime vuosina muuttunut. Vuokra-asuntojen kysyntä on vähentynyt ja muiden asumismuotojen suosio on kasvanut muun muassa pitkään jatkuneen asuntolainojen matalan korkotason johdosta. Vuokra-asunnon saa nyt entistä helpommin – katsottaessa asuntomarkkinoita koko maan laajuisesti.

Helsingissä vuokra-asuntomarkkinatilanne kuitenkin poikkeaa tästä koko maan tilanteesta. Helsingissä vuokra-asunnon hakijoita on edelleen runsaasti, ja etenkin pieniä asuntoja haetaan paljon. Hakijat Helsingin kaupungin omistamiin vuokra-asuntoihin ovat kuitenkin entistä valikoivampia ja he kieltäytyvät helposti tarjotusta asunnosta, jos asunto ei vastaa toiveita. Hakijoilla on mahdollisuus odottaa sitä oikeaa sopivanhintaista vuokra-asuntoa. Kaupungin vuokra-asunnon voi saada vain pieni osa hakijoista, keskimäärin 13 prosenttia hakijoista. Lisäksi on suuri hakijajoukko, joka ei uusi vanhentunutta vuokra-asuntohakemusta. Näiden hakijoiden osuus on jopa 60 prosenttia. Näitten seikkojen pohjalta on herännyt kysymys siitä, miten tämä tilanne näkyy vuokra-asuntojen hakijajonossa ja miten asuu se suuri joukko hakijoita, jotka eivät onnistu saamaan kaupungin vuokra-asuntoa tai jotka eivät uusi hakemustaan.

Tässä tutkimuksessa haluttiin selvittää tarkemmin, miten Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa hakevat ruokakunnat ovat järjestäneet asumisensa vuoden kuluttua siitä, kun he ovat jättäneet hakemuksensa vuokra-asunnosta. Osa on siis saanut kaupungin vuokra-asunnon, osa hakee edelleen kaupungin asuntoa. Joukko hakijoita on järjestänyt omatoimisesti asumisensa jollain muulla tavalla, koska he eivät ole enää kaupungin vuokra-asuntojonossa. Tämä joukko on ollut erityisen kiinnostuksen kohteena. Tutkimuksessa selvitetään, missä he asuvat nyt – vuokra-asunnossa vai ovatko he mahdollisesti ostaneet omistusasunnon, mikä matalan korkotason vallitessa on ollut yleistä. Lisäksi selvitetään miten heidän asumisen olosuhteensa poikkeavat niiden hakijoiden tilanteesta, jotka edelleen hakevat kaupungin vuokra-asuntoa.

Tutkimuksessa kävi ilmi, että kaupungin vuokra-asuntojen hakijajoukosta poistumiseen vaikutti eniten se, että vuokra-asunto järjestyi nopeasti muilta vuokra-asunnon tarjoajilta esimerkiksi yleishyödyllisiltä yhteisöiltä tai vapaarahoitteisilta vuokra-asuntomarkkinoilta. Vain muutama yksittäinen hakija oli hankkinut omistusasunnon. Hakijajoukosta poistumista selitti joissakin tapauksissa myös se, että hakemus oli vanhentunut kuudessa kuukaudessa ja oli unohdettu uudistaa se. Hakijajoukosta poistuneet osoittautuivat jonkin verran parempituloisiksi kuin ne hakijat, jotka jäivät edelleen yrittämään kaupungin asuntoa. Näyttäisikin siltä, että Helsingin kaupunki voisi harkita olisiko sen syytä nopeuttaa ja tehostaa valintaprosessiaan, jotta se saisi osan näistä poistujista asukkaikseen etenkin työssäkäyviä kahden tai kolmen henkilön ruokakuntia. Näin voitaisiin osaltaan vähentää kaupungin omistaman asuntokannan mahdollisen segregoitumisen uhkaa.

Tutkimuksen ovat rahoittaneet yhdessä ympäristöministeriö ja Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksen on tehnyt projektitutkija Tuula Laukkanen. Tutkimusta

on valvonut ylitarkastaja Ulla-Maija Sirviö ympäristöministeriöstä. Lisäksi tutkimuksen ohjausryhmään ovat kuuluneet tutkija Erkki Korhonen Helsingin kaupungin tietokeskuksesta, suunnittelija Mari Randell Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiainosastosta ja ylitarkastaja Marianne Matinlassi Valtion asuntorahastosta.

Helsingissä tammikuussa 2007

Ulla-Maija Sirviö
Ylitarkastaja
Ympäristöministeriö

SISÄLLYS

I	Helsingin kaupungin aravavuokra-asuntojen hakijat	
	muutosten markkinoilla.....	7
1.1	Asunnonhakijoiden suuret määrät	7
1.2	Asunnonhakijan muotokuva	8
1.3	Asunnonhakijoista muotoutuva asukasrakenne.....	9
1.4	Helsingin kaupungin asuntopoliittisia haasteita.....	11
1.5	Aravavuokranantajan huolenaiheita ja ratkaisukeinoja.....	12
2	Aravavuokra-asunnon hakeminen Helsingissä.....	15
2.1	Vuokra-aravajärjestelmä asuntopoliittikan välineenä ja asunnonjaon säädöspohja	15
2.2	Helsingin kaupungin vuokra-asuntohakemus.....	16
2.3	Asukasvalinnan perusteiden soveltaminen	17
2.4	Kaupungin vuokralaiset asunnonvaihtajina hakijoiden joukossa	19
2.5	Kilpaileva vuokra-asuntotarjonta	20
3	Helsingin kaupungin vuokra-asunnonhakijat syyskuussa 2005	23
3.1	Kaupungin vuokra-asunnonhakijoiden asumisseurannan tarkoitus ja tavoite	23
3.2	Selvityksen perusjoukko	23
3.3	Asunnonhakijat ja heidän perhe- ja työmarkkina-asemansa.....	23
3.4	Hakijatalouksien pienituloisuus ja vähävaraisuus.....	25
3.5	Hakemushetken asunnon hallinta ja asunnontarve.....	26
3.6	Asunnonhakijoiden esittämät toiveet	27
3.7	Asunnontarjoukset ja niistä kieltäytyminen	28
3.8	Asuntohakemusten tila	28
3.9	Kaupungin aravavuokra-asunnon saaneet	29
4	Asumisseurantakyselyn järjestäminen.....	30
4.1	Otoksen muodostaminen ja sen edustavuus	30
4.2	Tutkimustieto kerättiin kyselylomakkeella	30
4.3	Kyselyn kulku	31
4.4	Tutkittavien yhteydenotot ja vastausten määrä	32
4.5	Vastauskato ja oletuksia kadon syistä	32
5	Asunnonhakijoiden asuinolot syksyllä 2005	34
5.1	Yleistä vastausaineistosta	34
5.2	Asunnonhakijoista yli puolet vuokra-asukkaita.....	35

5.3	Asunnontarve eri tahoille suunnatun asunnonhaun perusteena.....	36
5.4	Asuntohakemuksia laitetaan useammalle taholle.....	37
5.5	Kaupungin asunnon hakuaika.....	38
6	Vuoden sisällä tapahtuneita muutoksia asuinoloissa	39
6.1	Lähes kaksi kolmesta oli onnistunut asunnonhaussa.....	39
6.2	Vastaajien talouden ja asumiskulujen kehittyminen.....	40
7	Asunnon saaneiden ja asuntoa vaihtaneiden uudet asuinolot syksyllä 2006.....	42
7.1	Tulot ja varallisuus valintojen rajaajana.....	42
7.2	Nykyisten asuinolojen vertailua vuoden takaisin.....	43
7.3	Nykyisen asunnon valintaperusteet	44
8	Kaupungin vuokra-asunnonhakijoista poistuneet ja hakua jatkavat syksyllä 2006	46
8.1	Kaupungin vuokra-asunnonhakijoista poistuneet.....	46
8.2	Kaupungin vuokra-asunnon hakemista jatkavat.....	47
9	Asunnon hakemista ja asumista koskevia mielipiteitä.....	50
10	Yhteenveto ja pohdinta	55
	 Liite 1 Helsingin kaupungin omistamat vuokra- ja asumisoikeusasunnot..	61
	Liite 2 Helsingin kaupunki, vuokra-asuntohakemus.....	62
	Liite 3 Kyselylomakkeen lähetekirje	69
	Liite 4 Kyselylomake	71
	Lähteet.....	77
	Kuvailulehti	78
	Presentationsblad.....	79
	Documentation page	80

1 Helsingin kaupungin aravavuokra-asuntojen hakijat muutosten markkinoilla

1.1

Asunnonhakijoiden suuret määrät

Helsingin kaupungin omistuksessa on 43 000 aravavuokra-asuntoa ja 1 400 pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettua vuokra-asuntoa. Niiden asukasvalintaperusteista, asunnonhakijoiden etusijajärjestykseen asettamisesta ja asukasvalintaperusteista poikkeamisesta on säädetty aravarajoituslaissa ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa, sekä näitä tarkemmin valtioneuvoston asetuksissa.

Tämän selvitystyön kohteena ovat edellä mainittuihin asuntoihin syyskuussa 2005 hakemuksensa jättäneet kotitaloudet ja hakijatalouksien asuinolojen kehitys vuoden aikana. Selkeyden vuoksi tässä raportissa heidät nimetään aravavuokra-asunnon hakijoiksi, koska samanlaiset säädökset koskevat myös pitkäaikaisella korkotukilainalla rahoitettujen vuokra-asuntojen hakuprosessia.¹

Kaupungin asuntoihin on aina kohdistunut ylikysyntää, sillä niiden vuokrat ovat vapaarahoitteisten asuntojen vuokria halvemmat.² Osasyynä suureen kysyntään on myös se, että vuokrasuhteen jatkuvuus on niissä turvatumpi kuin vapaarahoitteisissa asunnoissa, joiden omistajat voivat myydä ne milloin vain tai ottaa omaan käyttöönsä. Aravavuokra-asuntojen nykyistä voimakkaamman uudistuotannon aikana 1990-luvulla hakijamäärä oli kasvava vakiintuen 12 000 – 14 000 paikkeille, kunnes vuonna 2004 määrä kaksinkertaistui ilman, että taustalla olisi mikään yksittäinen yhteiskunnallinen tai Helsingin väestöä tai sen asuinoloja koskeva muutos.³

Merkittävin syy hakijamäärien voimakkaaseen kasvuun on vuonna 2004 käyttöön otettu sähköinen haku, jonka tavoitteena oli keventää ja nopeuttaa prosessia, ja itse asiassa houkuttaa yhä useampia hakemaan asuntoa. Aiemman paperisen hakemuslomakkeen asemesta sähköinen hakemus täytetään internetissä, ja se on voimassa kuusi kuukautta kerrallaan. Toisin kuin ennen hakemukseen ei heti liitetä merkintöjä oikeiksi todistavia asiakirjoja. Pääsääntöisesti liitteet luovutetaan ja hakemus allekirjoitetaan vasta siinä vaiheessa, jos ja kun kaupungin asunnonvälitysyksikkö tarjoaa hakijalle asuntoa, jonka tämä haluaa ottaa vastaan ja solmia huoneenvuokrasopimuksen.

Vuonna 2005 kaupungin aravavuokra-asuntoja haki runsaat 26 000 kotitaloutta. Asuntoja välitettäväksi vapautui vanhasta asuntokannasta 3 251 ja uudistuotantona

1 Asuntoja nimitetään nyt myös ARA-vuokra-asunnoiksi. Käsite ei esiinny lainsäädännössä eikä ole vielä yleistynyt.

2 Vuonna 2006 Helsingin kaupungin omistamien aravavuokra-asuntojen vuokra on keskimäärin 8,32 €/m²/kk ja pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten asuntojen vuokra on keskimäärin 11,79 €/m²/kk. (Helsingin kaupungin tietokeskus, tiedonanto 13.11.2006 / Merja Liski ja Tilastokeskus, Vuokratilasto 2006, 3. neljännes.)

3 Aihepiiriä taustoittavissa luvuissa on hyödynnetty Helsingin kaupungin internet-sivuja ja asunnonvälitysyksikön suunnittelijan Mari Randellin kanssa käytyjä keskusteluja.

300, joten vain vajaat 14 prosenttia hakijoista sai asunnon. Samalla on kuitenkin ollut havaittavissa, että

- i) tarjotuista asunnoista kieltäytyvien määrä on kasvanut voimakkaasti. Lisäksi osa niistä hakijoista, joille asuntoa tarjotaan, ei vastaa tarjoukseen tai ei täydennä hakemustaan tavalla, joka on edellytys vuokrasopimuksen solmimiselle. Esimerkiksi vuonna 2005 hakijoille tarjottiin asuntoja noin 6 200 kertaa, ja vain hieman yli puolet johti tarjouksen hyväksymiseen ja vuokrasopimuksen solmimiseen;
- ii) asunnonhakijoiden joukossa on merkittävää ja suhteellisen nopeaa poistumaa eli tiettynä ajankohtana hakemuksensa jättäneissä on runsaasti sellaisia, jotka eivät tee uutta hakemusta aiemman hakemuksen voimassaoloajan päättyessä. Hakijoiden joukossa on myös niitä, jotka itse peruvat hakemuksensa tai ilmoittavat saavansa asunnon muualta, ja
- iii) tiettynä ajankohtana asuntohakemuksensa jättäneistä ja asuntoa ilman jääneistä vain osa uusii hakemuksensa pysyen kaupungin aravavuokra-asuntojen hakijoina.

Edellä kuvatut havainnot ovat antaneet aiheen selvittää, missä ja minkälaiset ovat ne asuntomarkkinat, jotka vetävät hakijoita pois Helsingin kaupungin omistamien asuntojen hakijajoukosta.

1.2

Asunnonhakijan muotokuva

Helsingin kaupungin aravavuokra-asuntojen hakeminen ja asukasvalinta on keskitetty kiinteistöviraston asuntoasiainosaston asunnonvälitysyksikköön. Asuntopalvelupisteessä on näyttöpäätteitä hakemuksen täyttämistä varten ja henkilökuntaa, joka tarvittaessa opastaa ja auttaa. Suurin osa hakemuksista tulee kuitenkin yksikön ulkopuolelta, sillä internetin välityksellä hakeminen ei ole sidottu paikkaan eikä aikaan. Asunnon tarvitsija voi lähettää hakemuksensa kotikoneeltaan viikonloppuna tai ulkomailta paluuta kotimaahan järjestäessään.

Vuokra-asumista pidetään erityisesti nuorten kaupunkilaisten asumismuotona, ja vuokra-asunnon hakijat kuuluvat useimmiten nuorten aikuisten ikäryhmiin. Tämän vahvistaa myös ympäristöministeriön tuore tutkimus, jossa selvitettiin Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla sijaitsevien ao. kaupunkien omistamien ja yleishyödyllisten yhteisöjen VVO-yhtymä Oyj:n ja Sato-Yhtymä Oyj:n arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakijarakenteita. Helsingin kaupungin asuntojen osalta tutkimuksessa tarkasteltavina olivat marraskuun 15. päivänä 2005 asunnonvälitysyksikön tiedostossa aktiivisina olleet 12 611 hakemusta, joista 89 prosenttia oli uusien hakijoiden ja 11 prosenttia asunnonvaihtajien hakemuksia. (Myrén 2006, 7 ja 17.)

Em. tutkimusaineiston mukaan tyypillinen Helsingin kaupungin arava- ja korkotukivuokra-asunnon hakija on yksinasuva, pienituloinen nuori aikuinen. Tutkimusaineiston 12 611 hakijasta

- joka toinen oli alle 34-vuotias. Suurin yksittäinen ikäryhmä eli 30 prosenttia hakijoista muodostui alle 25-vuotiaista, kun sitä vastoin yli 54-vuotiaita oli kaikkiaan vain 11 prosenttia;
- lähes kaksi kolmasosaa haki asuntoa yksin, ja vajaa neljännes oli yhden tai kahden huoltajan perheitä, ja

- kolmanneksen kohdalla hakijan tai hakijatalouden kuukausittaiset tulot vähennysten jälkeen (ennen veroja) jäivät alle 500 euron, reilu kolmannes sai 500 – 1 499 euroa⁴ ja neljänneksen tulot vähennysten jälkeen olivat 1 500 – 2 749 euroa. (Emt., 18, 19 ja 22.)

Aravavuokra-asunnon hakijoiden asunnontarpeen arviointia ja asukkaaksi valitsemista koskevat samat, asuntojen omistajasta riippumattomat säädökset. Silti toisaalta kuntien ja toisaalta yleishyödyllisten yhteisöjen sekä asunnonhakijoiden että asukkaiksi valittujen asunnontarpeen kiireellisyys ja sosioekonomiset taustat on todettu hieman erilaisiksi (Laukkanen 1998, 46 - 48; Luosma ja Hynynen 1999, 56 – 57 ja Myrén 2006).

Vuoden 2005 tutkimusaineistosta (Myrén 2006) todetaan, että pääkaupunkiseudulla VVOn ja SATOn asuntoja haki nuoria lapsettomia pariskuntia lähes kaksinkertainen määrä kaupunkien omistamien asuntojen hakijoihin verrattuna, ja vastaavasti yksinäisiä hakijoita VVOn ja SATOn tutkimusaineistossa oli vähemmän kuin puolet. Myös tulorakenteissa oli eroja, kun tarkasteltiin tuloja vähennysten jälkeen (ennen veroja). Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla VVOn hakijatalouksista vain 7 prosenttia kuului pienimpään tuloluokkaan 0 – 499 euroa/kk. VVOn hakijoissa yli 2 750 euroa/kk ansaitsevia on 24 prosenttia, mikä osittain selittyy lapsettomien pariskuntien runsaudella. Tutkimusaineistossa Helsingin kaupungilta vuokra-asuntoa hakeneista vain harva kahden henkilön ruokakunta ylitti valtioneuvoston päätöksen mukaiset tulorajat, kun VVolla ja SATolla ylityksiä erikokoisten hakijatalouksien kohdalla oli 4 – 37 prosenttia⁵. Kaupunkien asuntojen hakijoissa oli asunnottomia ja asuntolassa asuvia, joita yleishyödyllisten yhteisöjen asuntoihin ei hakenut lainkaan. (Emt., 7, 18, 21 ja 22.)

On syytä selvittää, laittavatko hakijat asuntohakemuksen samalla kertaa useammille eri vuokranantajatahoille. Minne sijoittuvat yksinasuvat asunnonhakijat ja minne lapsiperheet? Minkälainen oli asunnontarpeen kiireellisyys ja minkälaiset tulot ovat niillä vuokra-asuntojen hakijatalouksilla, jotka ovat sijoittuneet kaupungin, yleishyödyllisten yhteisöjen ja yksityisten vuokranantajien asuntoihin.

1.3

Asunnonhakijoista muotoutuva asukasrakenne

Helsingin kaupunki on Suomen suurin asuntojen vuokranantaja (liite 1). Pelkästään kaupungin aravavuokra-taloissa asuu 85 000 asukasta eli kaiken ikäisiä ihmisiä suomalaisittain suuren kaupungin väestön verran. Asukasvaihtuvuus on vähäinen, keskimäärin 8 prosenttia vuodessa, joten koko asujaimisto vaihtuu kerran noin 13 vuodessa. Asuntokannan käyttöaste on yli 98 prosenttia, joskin sekä käyttöaste että asukasvaihtuvuus vaihtelee alueittain ja taloittain näiden kunnon, viihtyisyyden ym. mukaan.⁶

Kaupungin aravavuokra-asuntojen asukasrakenne on erilainen kuin hakijarakenne, mihin vaikuttaa sekä asukasvalinnan perusteiden soveltaminen että asumisen pysyvyys. Kaupungin omistuksessa on myös isoja asuntoja, ja kun asukasvalinnassa asunnontarpeen kiireellisyyden mukaan on etusija lapsiperheillä, niin perheitä asu-

4 Yhden hengen hakijaruokakuntia tarkasteltaessa 500 – 1499 euroa kuukaudessa saavien osuus oli suurempi eli 42 prosenttia.

5 Tutkimusaineistossa muiden kuin Helsingin kaupungin asuntojen hakijoiden kohdalla aineistossa oli mukana myös vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hakijoita, joten mainittua tulosta voidaan pitää vain suuntaa-antavana.

6 Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2004 / 2006. Asukasvaihtuvuuden arvio perustuu laskelmaan, jossa uusien valmistuneiden asuntojen vaikutus on eliminoitu pois.

tetaan suhteessa enemmän kuin heitä on hakijakunnassa.⁷ Nuorina yksinasuvina asukkaiksi valitut perustavat asumishistoriansa aikana perheitä ja ehkä sisäistä asunnonvaihtopörssiä käyttäen vaihtavat asuntoa tilantarpeen muuttuessa. Asunnoista muotoutuu pitkäaikaisia koteja ja joskus jopa ylisukupolvisia koteja niille, jotka jatkavat vuokrasopimusta vanhempiensa jälkeen.

Kaupungin aravavuokra-asuntoja hallinnoidaan alueittain järjestyneissä 21 kiinteistöosakeyhtiössä, joista osaan sijoittuvat myös korkotukilainoitettut vuokra-asunnot. Yhtiöiden asukasrakenteesta ei ole yhtenäistä tilastoa. Viitteitä tarjoaa uusien asukasviihtyvyydestutkimus, jota varten vuonna 2005 poimitussa satunnaisotoksessa 12 000 vuokralaistalouden viitehenkilöistä eli vanhimmista jäsenistä alle 31-vuotiaita oli vain 13 prosenttia ja 31 – 60-vuotiaita 69 prosenttia. Yksinasuvia em. otoksessa oli vain 27 prosenttia⁸ (Korhonen 2006), vaikka esimerkiksi vuoden 2005 lopussa Helsingin asuntokunnista lähes 49 prosenttia oli yhden hengen asuntokuntia.⁹

Aravavuokralaisen tulojen nousu tai vaurastuminen ei ole huoneenvuokrasopimuksen irtisanomisen peruste, mutta tulojen olennaisesti kohentuessa voidaan toki ennakoita vuokralaisen omaehtoista poismuuttoa. Vuokralla asuvien osuus nimittäin laskee tulojen kasvaessa myös pääkaupunkiseudulla, jossa vuokralla asuminen on kaikissa tuloluokissa yleisempää kuin muualla maassa (Lönngqvist ja Lyytikäinen 2005, 17).

Yleensä aravavuokralla asuvia pidetään pienituloisina. Aravatulorajojen toimituutta koskeneessa tutkimuksessa vuoden 1995 väestölaskenta-aineiston perusteella todettiin, että koko maassa yleisen asumistuen saanti oli aravavuokralaisten keskuudessa yleisempää kuin muilla vuokralaisilla, ja että pääkaupunkiseudun kaikista aravavuokralaisista tuolloisen alimman tulorajan ylitti vain 17 prosenttia asuntokunnista (Hirvonen 1998, 41 ja 51). Aikajaksolla 1996 – 2000 Helsingissä eri asumismuodon ja talotyyppien valinneiden kotitalouksien keskituloja asuntokuntaa ja kulutusyksikköä kohden tarkasteltaessa aravavuokralaistalouksilla oli kautta linjan pienimmät keskitulot verrattuina omakoti-, osake-, asumisoikeus- ja muihin asukastalouksiin pien-, rivi- ja kerrostaloissa (Lankinen 2004, 50 ja liitetaulukko 1). Vuoden 2002 tilastoaineistolla tehty kaikkia vuokralaisia koskeva tutkimus ei osoittanut nousukauden tuottaneen vielä parannusta pääkaupunkiseudulla, vaan bruttovuokrien nousun myötä tutkimustulokset kertoivat vuokralaisten aiempaa tiukemmasta taloudesta (Lönngqvist ja Lyytikäinen 2005, 26 - 27).

Tämän selvitystyön loppuvaiheessa ilmestyneen tutkimusraportin mukaan Helsingin kaupungin omistamissa aravavuokra-asunnoissa asuvien tulotaso on 1990-luvulta alkaen heikentynyt suhteessa muuhun kaupunkiin. Asuntoväestöön kuuluvista toimeentulotuen saajista 40 % asuu kaupungin vuokrataloissa. Edelleen kaupungin aravavuokra-asukkaiden keskuudessa työvoimaosuus on noin 10 prosenttiyksikköä alempi kuin muilla helsinkiläisillä, ja myös työkyvyttömyyseläkeläisten osuus alentaa työvoimaosuutta. Matalan tulotason maista saapuneiden ja viiveellä työllistyvien pakolaisten ja siirtolaisten osuudet joillakin asuinalueilla ovat kasvaneet ja kantaväestön osuudet vastaavasti pienentyneet. (Lankinen 2006, 20, 23, 25.)

Aravavuokra-asukkaiden pienituloisuus selittyy osittain vuokralaisten ikärakenteella, sillä esimerkiksi 1990-luvulla Helsingissä tulokehityksen huippu saavutettiin 50. ikävuotta lähestyttäessä. Osa selittyy mm. sillä, että kaupungin aravavuokra-asunnoissa asuu kolme kertaa enemmän yhden huoltajan perheitä kuin muissa asuntokannan osissa. (Lankinen 2004, 24 ja 2006, 81.)

⁷ Monimuotoisen asumisen Helsinki. Asunto-ohjelma 2004-2008, 27, kuvio 18.

⁸ Korhosen, 2006, tutkimuksessa ja otoksessa oli mukana myös työsuhde- ja palveluasunnoissa sekä korkotuetuissa vuokra-asunnoissa asuvia, joten otoksen luvut enemmistönä olleiden aravavuokra-asuntojen osalta ovat suuntaa-antavia.

⁹ Väestönmuutokset alueittain... 2006, 34.

Helsingin kaupungin asuntopoliittisia haasteita

Helsingin asunto-ohjelman 2004 – 2008 mukaan kaupungin asuntopoliittisten toimien tarkoituksena on parantaa pysyvästi asunto-oloja, mutta myös tukea kaupungin ja sen talouselämän elinvoimaisuutta sekä turvata tasapainoinen väestörakenne ja työvoiman saatavuus. Vallalla olevan asuntopoliittisen ajattelun mukaan asuinalueiden ja asuntokannan tulisi olla vetovoimaisia ja niiden tulisi vastata sisäisesti erilaisen kaupunkiväestön eriytyviin, yksilöllisiin asumisen tarpeisiin ja toiveisiin – myös sosiaalisen vuokra-asumisen alueilla. Pienituloisia, vähävaraisia asunnontarvitsijoita tulee Helsingissä asumaan jatkossakin, sillä palveluvaltainen elinkeinorakenne sisältää runsaasti matalapalkka-aloja. Niistä ei maltillista palkkakehitystä noudatettaessa pyritä eroon vaan päinvastoin: esimerkiksi valtiolta on asetunut etsimään keinoja tukea matalapalkka-aloilla työllistämistä.¹⁰

Vuoden 2005 lopussa helsinkiläisiä oli lähes 561 000 henkeä. Kolmen tappiollisen vuoden jälkeen lukua kasvatti lähinnä ulkomainen muuttovoitto, joka nosti ulkomaalaisten osuuden 5,5 prosenttiin väestöstä. Perheitä oli vuoden vaihteessa 137 780, joihin väestöstä lukeutui 65,5 prosenttia. Kaupunkiin muutti nuorten yhden ja kahden hengen talouksia, kun taas poismuuttaneet olivat kaupunkiin muuttaneita iäkkämpiä ja perheitä, joissa on pieniä lapsia. Helsingin väestö ikääntyy nopeammin kuin seudun muissa kunnissa: 65 vuotta täyttäneitä oli 77 000 eli 14 prosenttia. Ikääntyvät muuttivat yleensä kaupungin sisällä ja samoille alueille kuin nuoretkin eli erityisesti Itä-Helsinkiin. Asunnottomiksi luettiin 3 100 yksinäistä ja 180 perhettä ja pariskuntaa.¹¹

Aravavuokra-asuntojen kysyntää kasvattaa elinvaihevuokralaisuus eli mm. nuorten itsenäistyminen omiin talouksiinsa ja ikääntyvien halu siirtyä liikkumisen kannalta esteettömiin uudisrakennuksiin ja seniori- ja palvelutaloihin. Kysyntää kasvattaa myös elämäntilannevuokralaisuus eli työhön liittyvä muuttoliike, avio- ja avoerot jne. Vaikka aravavuokra-asunnon hakijoita yhdistää pienituloisuus, niin hakijataloudet ovat hyvinkin erilaisia eriytyvine asumisen tarpeineen. Joukossa on erilaisilta kieliltä ja kulttuurialueilta tulevia ja myös heitä, joiden asuttamiseen kunnalla on erityinen velvollisuus kuten vaikeasti vammaisia, tuetusta asumisesta tavallisiin asuntoihin siirtyviä sosiaali- ja terveydenhuollon asiakkaita, pakolaisia jne.

Kaupungin asunto-ohjelmaan on kirjattu tavoitteeksi 3 500 uuden asunnon vuosittainen rakentaminen, joista kaikkiaan 870 olisi aravavuokra-asuntoja ja näistä kaupungin rakentamina 630 asuntoa. Viime mainittujen lisäksi kaupunki hankkisi valtion rahoitustuella vanhasta asuntokannasta vuosittain 200 asuntoa niin ikään valtion lainaehdot täyttäviä asuntokuntia varten. Uusien aravavuokra-asuntojen rakennustavoite on olennaisesti pienempi kuin mitä 1990-luvun laman aikana. Tuolloin kaupunki tuotti ao. asuntoja paitsi pienituloisten asunnontarpeeseen, osittain myös vapaarahoitteisen uudistuotannon hiipumista korvataksaan ja pitääkseen yllä alan työllisyyttä. Pitkäaikaisen kehityksen myötä Helsinki vastaa nyt yksin yli puolesta koko pääkaupunkiseudun aravavuokra-asuntojen tarjonnasta.

Nyt kaupungin asunto-ohjelmassa halutaan lisätä eri hallintamuotoihin perustuvaa asuntotuotantoa keinona säädellä väestörakennetta kokonaisuudessaan ja asuinalueittain. Asuntopoliittisen keskustelun¹² keskiössä ovat sellaiset huolet kuten aravavuokra-asuntojen suosion hiipuminen, vuokratalojen asukaskannan yksipuolisuus ja haitallisen segregaaion uhka alueilla, joilla on runsaasti aravavuokrataloja.

10 Kauppa- ja teollisuusministeriö, matalapalkkaiseen työhön kohdistuvan kysynnän lisääminen. Hanke No VM055:00/2005 (ktm.fi) [viitattu 1.8.2006]

11 Helsingin väestö... 2006, 9, 18, 33 ja Väestömuutokset alueittain... 2006, 17, 31 ja 51. Valtion asuntorahaston selvityksiä 7/2006, ARA-vuokra-asuntomarkkinat 2005 (ara.fi) [viitattu 1.8.2006].

12 Helsingin kaupunginvaltuuston keskustelupöytäkirja 20-2005, 30.11.2005 § 278, asunto-ohjelman 2007-2011 valmistelujen lähete keskustelu, josta on kirjattu runsaat 60 puheenvuoroa.

Myös aravavuokra-asumiseen liittyy keskustelu asumisen ahtaudesta: hakijarakenne huomioon ottaen pohditaan, onko pienistä vuokra-asunnoista puute vai onko niitä rakennettu liikaa niin, että Helsingissä sekä asunnonhakijoiksi että asukkaiksi valikoituu yksinasuvia.

On syytä selvittää, valitaanko kaupungin vuokra-asuntoihin yksipuolisesti pienituloisimmat. Valitsevatko myös pienituloiset lapsiperheet asunnon mieluummin pientalovaltaisista kehyskunnista kuin Helsingistä?

1.5

Aravavuokranantajan huolenaiheita ja ratkaisukeinoja

Vuokra-asuntomarkkinoilla on 2000-luvun alussa ollut valinnanvaraa. Helsingissä lähinnä vain yhden hengen talouksilla on selkeästi muita kireämpi asuntotilanne. Marraskuussa 2005 aravavuokra-asuntojen kaikista hakijoista oli 64 prosenttia yhden hengen talouksia, mutta vuoden aikana kaikista asunnon saaneista yhden hengen talouksia oli vain 41 prosenttia.¹³

Eräiltä osin voitaneen puhua vuokralaisen markkinoista, sillä jotkut kaupungin asunnot saadaan vuokrattua vasta useiden tarjoamisien jälkeen. Tällaisia asuntoja on alueilla ja taloissa, joissa on joko koettu tai uskotaan olevan asumisen häiriöitä tai muita hakijoiden kannalta epäedullisia seikkoja. Samoin muita vaikeammin vuokrattavia ovat isot perheasunnot ja huoneistot huonokuntoisissa taloissa ja taloissa, joissa esim. korkeiden rakennuskustannusten seurauksena vuokrat ovat muita korkeammat.

Asuntopoliittisessa keskustelussa pelätään aravavuokra-asunnonhakijoiden ja erityisesti palkansaajien katoamista, sillä taloudellisen nousukauden myötä esimerkiksi kahden työssäkäyvän ansiot ylittävät helposti säädettyt tulorajat.¹⁴ Samoin pelätään sitä, että hakijarakennetta myötäilevä asukasrakenne joissakin taloissa joko jo olisi yksipuolinen tai yksipuolistumassa, vaikka ei täsmennetä, mitkä ovat ne ominaisuudet, jotka tekevät asukasrakenteesta haitallisella tavalla yksipuolisen.¹⁵ Tähän liittyy pelko vuokrataloaltaisten asuinalueiden tai asuntokannan kielteisestä segregoitumisesta.¹⁶ Viimemainittu käsite on uudempi kuin ikivanha aihe, sillä ”Kuinka köyhät asuvat Helsingissä”¹⁷ on puhuttanut ainakin 150 vuotta kohteina työväen vuokratasarit, slummiutuminen, sosiaalinen erilaistuminen, huono-osaisten ja maahanmuuttajien kasautuminen jne. (Esim. Anttonen 1990, 75 ja 85; Vaattovaara 1998, 143.)

Aravavuokratalojen asukasrakenne on seuraus siitä, että asukasvalinnan perusteina on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Yksipuolisuus tarkoittanee siten sellaisten kotitalouksien kasautumia, jotka sosioekonomisen taustansa vuoksi tarvitsevat julkisen vallan tukea asumisensa järjestämiseen. Pienituloisuuden ja vähävaraisuuden taustalla taas voi olla erilaisia tekijöitä lähtien koulutuksesta, työllistymisestä, perherakenteesta ja elämäntavoista asukkaiden henkilökohtaisiin ominaisuuksiin ja vaikkapa terveydentilaan. Tosin joidenkin kiinteistöyhtiöiden ja talojen kohdalla yksipuolisuus saattaa tarkoittaa myös ikääntynyttä, asumisrauhaa

13 Valtion asuntorahaston selvityksiä 7/2006, ARA-vuokra-asuntomarkkinat 2005 (ara.fi) [viitattu 1.8.2006].

14 Helsingin Sanomat, verkkajulkaisu, ”Työssäkäyvät perheet kaikkoomassa Helsingin vuokra-asuntojonosta” (ha.fi) 4.3.2006 [viitattu 20.7.2006]

15 Ks. edellä alaviite 11. Keskustelupöytäkirjassa mainitaan mm. ”vaikeimmin asutettavat” ja ”sosiaalisten ongelmien kasautuminen”. Asunto-ohjelmassa mainitaan yhdeksi tavoitteeksi asumisyhteisöjen rauhallisuuden tukeminen.

16 *segregaatio* = erottelu, erillään pitäminen; syrjintä. Esim. valtaväestön harjoittama vähemmistön eristäminen tai vähemmistön omaehtoinen eristäytyminen. Kielteisenä pidettävä segregointi voi olla esim. taloudellista, sosiaalista ja etnistä ja kohdistua köyhiin, huono-osaisiin ja vähemmistöryhmiin.

17 Zacharias Topeliuksen Huru de fattiga bo i H:fors -artikkeli Helsingfors Tidningar -lehdessä vuonna 1859.

korostavaa asukaskantaa, johon nuoria ja eläväisiä vuokralaisia on vaikea sulauttaa.

Edellä lueteltuja haittoja torjuakseen Helsingin kaupunki on ottanut käyttöönsä ainakin seuraavat keinot:

- sähköinen aravavuokra-asunnon hakeminen, jolla helpotettiin ja nopeutettiin asunnonhakemista
- asukasvalinnan ohjeistaminen siten, että asukaskannan sekoittamiseksi sijoitetaan kiireellisessä ja vähemmän kiireellisessä asunnontarpeessa olevia hakijoita alueellisen, korttelikohtaisen ja talokohtaisen sekoittamisen periaatteella ja niin, että asukkaiden enemmistö olisi aina omilla tuloillaan toimeentulevia ja niin, että asunnonvaihtajilla on etuoikeus kolmasosaan jokaisen uuden aravakohteen asunnoista koko kaupungin alueella (asunto-ohjelma 2004 – 2008, 39)
- aravavuokra-asuntojen vuosittaisen uudistuotannon pitäminen aiempaa pienempänä ja uusien vuokratalojen hajauttaminen asuinalueilla siten, ettei muodostu aravavuokratalojen keskittymiä; uusia alueita ei aloiteta aravavuokratalojen rakentamisella (emt., 34 ja 36)

Tässä vaiheessa ei suoraviivaisesti voi tulkita, onko tai missä määrin aravavuokra-asukkaiden sosioekonomista asemaa pidettävä haitallisena tai haitalliseen segregaatioon johtavana. 2000-luvun taloudelliselle nousukaudelle on ollut tyypillistä tuloerojen ja matalapalkka-alojen kasvu.

Aravavuokra-asukkaita muihin helsinkiläisiin verrattaessa on huomattava, että tuloerojen kasvamisesta ja optio- ym. tuloista hyötyvät etenkin pääkaupunkiseudun korkeasti koulutetut. Matalapalkka-alat taas työllistävät vähän koulutettuja. Hyvin koulutettuja aravavuokra-asunnoissa asui jonkin verran 1990-luvun suurtyöttömyyskaudella. (Ks. Lankinen 2006)

Mikäli siis sosiaalisten vuokratalojen asukasrakennetta pidetään haitallisen pienituloisista ja huono-osaisista koostuvana, se voitaneen ainakin osittain nähdä seurauksena valtioneuvoston asettamien enimmäistulorajojen noudattamisesta asukasvalinnassa. Kaupunginhallitus onkin esittänyt 11.9.2006 ympäristöministeriölle, että asukasvalinnan tulorajat poistettaisiin. Lisäksi Helsingin seuraavaan asuntopoliittiseen ohjelmaan liittyen tutkitaan mahdollisuuksia irtautua osittain tai kokonaan aravajärjestelmästä ja ottaa tilalle oma, Haravaksi nimetty rahoitusjärjestelmä. Haravalla tavoiteltaisiin kaupungille nykyistä itsenäisempää päätösvaltaa asuntojen ja talojen käyttötarkoitusten, luovutusten, asukasvalinnan ym. osalta.¹⁸

Näiden ohella on käynnissä lukuisia hankkeita, joilla pyritään järjestyttämään aravavuokra-asuntojen ja -asuinalueiden käyttöä ja kohentamaan ao. asumismuodon mainetta. Näistä mainittakoon lähiöiden perusparannukset, vuokra-asuntojen jatkuva perusparannus ja vanhan rakennuskannan korjaaminen liikkumisen kannalta esteettömäksi, vuokratalojen ja -asuntojen asukaslähtöinen suunnittelu ja laadun tarkkailu, lapsiperheiden asumismenojen kohtuullistaminen erityisellä jyvitysperusteella, vuokra-asuntojen rakentaminen erityisryhmille ja asumista tukevien palvelujen järjestäminen, asumisneuvojen palkkaaminen tekemään asukkaiden kanssa yhteistyötä asumishäiriöiden, naapuruussuhdeongelmien, vuokravelkojen ja häätöjen torjumiseksi jne. (Asunto-ohjelma 2004 – 2008.)

Asukkaita pyritään sitouttamaan vastuulliseen asumiseen tukemalla yhteishallinnosta vuokrataloissa annetun lain (649/1990) mukaista toimintaa. Yhteishallinnon tarkoituksena on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuus omaa asumistaan koskevista asioista, lisätä asumisviihtyvyyttä ja edistää vuokratalojen

¹⁸ Helsingin kaupunginhallitus 11.9.2006 § 1125 ja kaupunginvaltuusto 30.11.2005 (hel.fi [viitattu 31.10.2006]).

kunnossapitoa ja hoitoa. Em. lain voimaan tultua kaupunginvaltuusto vahvisti noudatettavaksi kaupungin oman vuokralaisdemokratiasäännön, ja vuoden 2006 alussa voimaan tullutta muutettua sääntöä esiteltiin vuokralaisten koteihin jaettavassa Hima-nimisessä kiinteistöyhtiöiden asukaslehdessä. Hima -lehden lisäksi kiinteistöyhtiöt tiedottavat ajankohtaisista asioista kotisivuillaan internetissä ja lisääntyvästi nk. Asukas-tv:ssä, ja myös vuokralaiset saavat äänensä kuuluville näillä areenoilla.

2 Aravavuokra-asunnon hakeminen Helsingissä

2.1

Vuokra-aravajärjestelmä asuntopolitiikan välineenä ja asunnonjaon säädöspohja

Oikeus asuntoon katsotaan yleismaailmalliseksi ihmisoikeudeksi, mutta valtiovalta ei takaa kaikille subjektiivista oikeutta asuntoon. Sitä vastoin perustuslaissa oikeutena sosiaaliturvaan säädetään, että julkisen vallan tehtävä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Vuonna 1949 luotu, nyt aravalakiin (1189/1993) perustuva vuokra-aravajärjestelmä on julkisen vallan asuntopolitiikan väline. Valtion asuntorahaston varoista myönnetään lainoja asunto-olojen kehittämiseen sosiaalisen tarkoituksenmukaisuuden ja taloudellisen tarpeen perusteella, ja kunta alueensa aravalainaviranomaisena mm. valitsee lainoitettavat kohteet.¹⁹

Kunnat pyrkivät edistämään asukkaidensa hyvinvointia ja kestävä kehitystä alueellaan, ja niiden on luotava yleiset edellytykset asunto-olojen kehittämiseksi. Perustavoitteen on, että jokaisella ruokakunnalla on käytettävissään ominaisuuksiltaan juuri sille sopiva asunto, mikä edellyttää eri asumismuotoihin kohdistuvaa tarvetta ja kysyntää vastaavaa asuntokantaa. Valtiovalta on laatinut vuokranantajan ja vuokralaisen suhteen määrittelevän huoneenvuokralain ja asumistukijärjestelmän.²⁰

Kuntien ohella aravavuokra-asuntoja tuottavat ja omistavat yhteisöt, jotka täyttävät aravalain 15a – b §:ssä säädetty yleishyödyllisyyden kriteerit. Niistä keskeisimmät ovat sitoutuminen säädösten mukaiseen asuntojenjakeluun ja siihen, että vuokraus-toiminnasta tuloutetaan omistajalle vain kohtuullinen tuotto.

Aravavuokra-asumista nimitetään myös sosiaalisesti vuokra-asumiseksi, ja sen tunnusmerkistö toteutuu asukasvalinnassa, jonka perusteena on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Asunnonjakelua säädellään aravarajoituslaissa (1190/1993) ja valtioneuvoston antamissa asetuksissa. Tämän tutkimuksen perusjoukkoa koskien oli elokuun 2006 loppuun saakka voimassa valtioneuvoston asetus valtion tukemien vuokra-asuntojen asukkaaksi valitsemisessa sovellettavista perusteista (1191/2001) ja sen muutos (446/2004). Syyskuun 2006 alusta tuli voimaan aravarajoituslain muutos (716/2006), jolla lakiin lisättiin mm. 4a – 4c §, eli hallituksen esityksen (47/2006) mukaisesti asukasvalinnan perusteet nostettiin asetuksista lain tasolle. Samalla säädettiin, että asukkaita kunnan omistamiin vuokra-asuntoihin valittaessa voidaan ottaa ao. kunnan jäsenyys huomioon eräin ehdoin. Tässä yhteydessä

19 Yhdistyneiden Kansakuntien yleiskokouksessaan 1966 hyväksymä taloudellisten, sosiaalisten ja sivistyksellisten oikeuksien sopimus. (ihmisoikeudet.net [viitattu 2.8.2006]). Perustuslaki (731/1999) 19 §, Aravalaki (1189/1993) 3-5 § sekä korkotukiasuntojen kohdalla Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (604/2001).

20 Kuntalaki (365/1995) 1 §; Laki asunto-olojen kehittämisestä (919/1985) 1 ja 5 §; Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja Asumistukilaki (408/1975) ja Eläkkeensaajien asumistukilaki (591/1978).

valtioneuvosto antoi uuden asetuksen asukkaiden valinnasta arava- ja korkotuki-vuokra-asuntoihin (731/2006), ja pian sen jälkeen muutoksen (781/2006), joka koski ensisijaisesti asukkaiksi valittavien tulorajojen korotuksia 1.10.2006 alkaen.²¹

Valtion asuntorahasto ARA on julkaissut internetissä päivitettävän asukasvalintaoppaan siitä, miten säädöksiä tulee soveltaa niin, että käytännöt ovat mahdollisimman yhdenmukaiset eri omistajatahojen asukasvalinnoista vastaavilla ja lain mukaan asukasvalintoja valvovissa kunnissa. Rahasto tiedottaa myös ohjekirjeillä kuntien asuntoviranomaisille ja ao. talojen omistajille muuttuneista säädöksistä.²²

Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat julkistaneet yhteiset asukasvalintaohjeet (2004), joissa ohjeiden ohella on tietoa ao. kaupunkien järjestämästä asukasvalintojen valvontamenettelyistä. Lomakkeessa (liite 2) on em. asetuksen ja mallilomakkeen mukaiset peruskohdat. Ohjeet on tarkoitettu ao. kaupunkien omien asuntokohteiden asukasvalinnoista vastaaville ja kaupungeissa aravavuokra-asuntoja omistavien yleishyödyllisten ja muiden yhteisöjen käyttöön.²³

Em. oppaassa ja ohjeissa on määräysten ohella suosituksia. Itsehallinnolliset kunnat ja omistajanvaltaa käyttävät muut aravavuokranantajat voivat joiltakin osin soveltaa säädöksiä paikallisiin ja talokohtaisiin olosuhteisiin parhaiksi katsomillaan tavoilla. Aravarajoituslain uuden 4a §:n tavoite on joustava:

”Asukasvalinnan tavoitteena on, että aravavuokra-asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen.”

2.2

Helsingin kaupungin vuokra-asuntohakemus

Aravalain ja ympäristöministeriön asetuksen (182/2003) mukaisesti aravavuokra-asuntojen tulee – eräin poikkeuksin – olla julkisesti ja yleisesti haettavina. Helsingissä on käytössä nk. jatkuva hakumenettely, jossa vapautuvat asunnot ilmoitetaan haettaviksi kerran vuodessa ja valmistuvat asunnot erikseen.

Ympäristöministeriön asetuksessa arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakemuslomakkeesta ja sen liitteistä (80/2005)²⁴ lueteltiin aihealueet, jotka lomakkeen tuli sisältää ja joihin asunnonhakijan tuli antaa oikeiksi todistettavissa olevat tiedot. Ympäristöministeriön internet-sivuilla on malliksi ja käytettäväksi lomake, mutta vuokranantajat voivat laatia omia tarpeitaan palvelevat lomakkeet.

Helsingissä kaupungin asunnonhakulomake²⁵ on siis sähköinen ja siinä ilmoitetaan, että hakemus on voimassa 6 kuukautta ja että uusi hakemus korvaa aiemman. Lomakkeessa (liite 2) on em. asetuksen ja mallilomakkeen mukaiset peruskohdat eli 1) huoneistoon asumaan tulevien henkilötiedot, 2) haettavaa huoneistoa koskevat tiedot, 3) asunnontarpeen peruste, 4) nykyistä asuntoa koskevat tiedot, 5) tulot ja varallisuus sekä 6) vakuutus siitä, että lomakkeelle merkityt tiedot ovat oikeat. Edellä kirjatussa numerojärjestyksessä kuvataan ne seikat, mitä kaupungin lomakkeella on enemmän tai vähemmän kuin asetus edellyttää ja ympäristöministeriön mallilomakkeella on:

21 Tulorajojen päätettiin korottaa vuoden 2007 talousarvioesityksen yhteydessä, jolloin talouspolitiikan tärkeimmäksi tavoitteeksi kirjattiin työllisyyden parantaminen ja työvoiman liikkuvuuden helpottaminen. VN:n tiedote 276/2006 23.8.06.

22 ARA 9.5.2003 Dno 10150/02/03, 19.6.2003 Dno 10151/694/03, 3.6.2004 Dno 11048/02/04.

23 Valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet. Lokakuu 2004, muut. 9.1.2006. (onet.tehonetti.fi -sivuilla [viitattu 12.7.2006])

24 Mainittu asetus on nyttemmin kumottu uudella, samannimisellä asetuksella (904/2006), joka astui voimaan 1.11.2006.

25 onet.tehonetti.fi [viitattu 27.7.2006]

- 1) -aihepiirissä kysytään myös hakijan mahdollisen avioeron vuosi, Helsingissä asumisen kesto, kansalaisuus ja muilta kuin EU-kansalaisilta oleskeluluvan tyyppi, hakijan ja kanssahakijan oppilaitos ja opintojen alkaminen sekä syntymättömän lapsen laskettu aika ja mahdollinen kaksoisraskaus;
- 2) -aihepiirissä voi esittää välttämättöminä toiveina parveketta ja hissiä, ja toivoa asunnon sijaintia neljältä alueelta (kantakaupunki ja Itä-, Pohjois- ja Länsi-Helsinki) ja / tai näillä alueilla sijaitsevista, nimetyistä kaupunginosista;
- 4) -aihepiirissä asetuksesta poiketen ei kysytä nykyisen asunnon varustelua ja kuntoa, mutta pyydetään selvitys vuokranantajasta;
- 5) -aihepiirissä kysytään hakijan ja kanssahakijan tulojen pääasiallinen peruste; ja
- 6) -aihepiirissä lomakkeen lopussa on kohta, jossa hakija vakuuttaa varautuvansa toimittamaan tarvittavat liitteet asuntoa tarjottaessa.

Kaupungin lomakkeen kysymyksiin on runsaasti valmiita vastausvaihtoehtoja ja tarvittaessa tila vapaamuotoisille vastauksille. Asunnontarpeen johtuessa erityisistä syistä voi hakija kuvailla tilanteensa lomakkeen loppuosassa ja luovuttaa heti lausuntoja ym. asuntopalvelupisteeseen. Vaadittavista todistuksista mainittakoon erotilanteessa sopimus lasten huoltajuudesta ja asumisesta sekä myös entisen puolison verotustodistuksesta silloin, kun ero on tuore tai vireillä. Kaupungin vuokralaisen asunnonvaihtohakemus otetaan käsiteltäväksi vasta, kun hakija esittää isännöitsijän todistuksen, ja jos hänellä on ollut vuokrataloyhtiölle velkoja, niin kuitenkin siitä, että velat on maksettu.

Asunnonhakijoiden välittömästi ja vuokrasopimusta tehtäessä luovuttamat liiteasiakirjat kuvataan ja arkistoidaan tiedostoina. Uusi hakemusmenettely ja arkistointi nopeuttavat prosesseja ja vähentävät tilantarvetta, mutta sähkökatkosten tai tietoteknisten häiriöiden sattuessa tuottavat omat hankaluutensa.

2.3

Asukasvalinnan perusteiden soveltaminen

Helsingin kaupungin asuntojen hakijoista ei muodostu yhtenäistä jonoa, sillä esitetyt asuntotoiveet eriyttävät hakijat toisistaan; kaikki esittävät vähintään huonelukua koskevan toiveen. Asunnon vapautuessa sitä tarjotaan siitä joukosta olevalle hakijalle, joiden esittämiä toiveita asunto pääpiirteissään vastaa. Yleispiirteiset toiveet esittänyt hakija saattaa saada asunnon nopeammin kuin toiveensa tiukasti rajannut. Sitä vastoin suosittujen asuinalueiden vastavalmistuneisiin asuntoihin saattaa muodostua aito jono hakijoista, joiden joukosta normien mukainen asukasvalinta on tehtävä.

Asukasvalintaperusteiden mukaan asukkaaksi valittaessa on otettava huomioon hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Asunnon tarpeen kiireellisyys

Sekä ARAn asukasvalintaoppaassa että Helsingin, Espoon ja Vantaan ohjeissa asunnontarpeen kiireellisyyttä arvioidaan kolmessa luokassa, mutta luokkien sisällöt vaihtelevat hieman. Helsingissä on käytössä seuraava luokitus:

- 1) Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa ovat asunnottomat, muuttovelvoitteen alaiset, erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone); vanhempien luo-

na, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat ja ne, joilla on muu erittäin painava peruste.

- 2) Kiireellisessä asunnontarpeessa ovat ahtaasti (yli 1 henkilö, mutta alle 3 henkilöä / huone²⁶) tai puutteellisesti varustellussa asunnossa asuvat, työpaikan vuoksi Helsingistä asunnon tarvitsevat sekä kohtuuttoman korkeiden asumiskustannusten tai muun vastaavan perusteen omaavat hakijat.
- 3) Asunnontarpeessa ovat nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat ja ne joilla on muu peruste.

Joidenkin asunnon tarvitsijoiden osalta asukasvalitsijat tekevät yhteistyötä sosiaaliviranomaisten kanssa. Tällaisia ovat lastensuojelun piirissä olleet 21 vuotta täyttäneet asunnontarhijat, asunnottomat ja tuetusta asumisesta tavallisiin asuntoihin polutettavat hakijat, romanit ja kiintiöpakolaiset. Kaupunki omistaa romanien ja pakolaisten asunnoiksi tarkoitettuja kohteita, mutta ne eivät enää aina vastaa tarkoitusta. Sosio-kulttuuriset taustat huomioiden pyritään erityisryhmiin kuuluville tarjoamaan juuri heille soveltuvat asunnot, mutta niin, ettei synny haitallista sosiaalista tai etnistä keskittymistä.²⁷

Kiireellisessä asunnontarpeessa oleviin kuuluu esimerkiksi elinvaiheen vuoksi eli nuoria kodeistaan itsenäistyviä ja iäkkäitä esteetöntä asuntoa tarvitsevia, sekä elämäntilanteen eli työpaikan, avio- ja avoerojen vuoksi asuntoa tarvitsevia. Asunnontarpeessa olevista esimerkiksi asumistasoaan parantamaan pyrkivät asunnonvaihtajat muodostavat oman ryhmänsä.

Tulorajat syyskuusta 2005 alkaen

Valtioneuvoston em. asetusten mukaisesti Helsingissä noudatettiin 30.9.2006 saakka ensin mainittuja ja 1.10.2006 alkaen alemmalla rivillä olevia tulorajoja

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6
€/kk 30.9.06 saakka	2 750	3 300	3 500	3 600	3 700	3 850
€/kk 1.10.06 alkaen	3 100	3 900	4 000	4 100	4 250	4 400

Jos hakijaruokakuntaan kuuluu enemmän kuin kuusi henkilöä, korotetaan tulojen enimmäismääriä 200 euroa lisähenkilöä kohti.

Hakijatalouden bruttokuukausituloista tehdään asetuksen mukaiset vähennykset (suluissa uudet, 1.10.2006 alkaen noudatettavat vähennykset), joita ovat lapsivähennys 400 € (450 €) ja opintolainoista tehtävä 2 % vähennys lainan jäljellä olevasta määrästä sekä elatusavun vähentäminen. Kunkin muun kuin eniten ansaitsevan henkilön kuukausituloista saa tehdä vähennyksen 800 € (950 €) ja vähentää vuorotyötä tekevän henkilön kuukausituloista palkanlisää enintään 200 € (250 €).

²⁶ Esim. 7 henkeä asuu 3 h+k -asunnossa eli 2,3 henkilöä / huone.

²⁷ Kiinteistöviraston asuntoasiainosasto, suunnittelija Mari Randell 29.6.2006. Asuntoasiainosastossa ei valita asukkaita vaikeasti vammaisten ja vanhusten palvelutaloihin, eikä myöskään opiskelija-asuntoihin.

Varallisuusrajat syyskuusta 2005 alkaen

Hakijatalouden varallisuusrajoja on Helsingissä korotettu ARAn suosittelemista. Asuntolautakunta tarkistaa varallisuusrajat kahdesti vuodessa, ja niitä on noudatettu ja noudatetaan seuraavasti:

Henkilöluku	1	2	3	4	5
Varallisuus 1.7.05 alkaen	46 000	65 000	101 000	106 000	111 000
Varallisuus 1.1.06 alkaen	48 000	68 000	106 000	111 000	116 000
Varallisuus 1.7.06 alkaen	49 000	72 000	118 000	123 000	128 000

Jos hakijaruokakuntaan kuuluu yli viisi henkeä, korotetaan varallisuusrajaa 5 000 euroa lisähenkilöä kohti. Asukasvalintaohjeiden mukaan varallisuus tulee arvostaa käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan mukaiseksi. Tavanmukaisia kuluneuvoja ei huomioida varallisuudeksi, ja loma-asunnosta otetaan huomioon vain yli 20 000 euroa menevä osuus.

Asunnonhakija, jolla on omistuksessaan asunto, voidaan painavista syistä valita asukkaaksi, kun muut valintakriteerit täyttyvät. Hänen on yleensä sitouduttava myymään asunto ja myytävä se, ennen kuin hänen kanssaan solmitaan toistaiseksi voimassa oleva huoneenvuokrasopimus.

Muut erityisohjeet

Helsingin, Espoon ja Vantaan yhteisten asukasvalintaohjeiden liitteessä lausutaan, että kaupunkien vuokra-asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti tukemaan omassa kunnassa jo asuvien asukkaiden asunnonsaantia ja, että huomioon otetaan myös hakijan pääkaupunkiseudulla sijaitseva työpaikka. Aiemmin kaupunki asetti asunnon saamisen ehdoksi kuntalaisuuden ja muualta tuleville todistuksen työnantajasta Helsingissä (Laukkanen 1998, 43, 48), mikä ei ollut säädösten mukaista.²⁸ Nytemmin valtioneuvoston asetuksen muutoksen jälkeen ja aravarajoituslakiin otetun 4b §:n mukaisesti kunnan tai kuntien tosiasiallisessa määräysvallassa olevien aravavuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen silloin, kun arvioidaan asunnontarpeen, tulojen ja varallisuuden kannalta kokonaisuutena samassa asemassa olevia hakijatalouksia.

Jo aiemmin tässä raportissa on mainittu Helsingin asunto-ohjelmaan (2004, 39) on sisällytetty asukasvalinnan ohjeistus asukaskannan sekoittamisesta haitallisen segregaatoin välttämiseksi.

2.4

Kaupungin vuokralaiset asunnonvaihtajina hakijoiden joukossa

Kaupunki pyrkii tarjoamaan vuokra-asunnoissaan jo asuville tilaisuuden vaihtaa asuntoa silloin, kun vuokralaisen elinvaihe tai elämäntilanne vaatii. Tällä on suu-

²⁸ Kaupunginhallituksen 3.6.1996 hyväksymissä vuokra-asukkaiden valintaperusteissa on lause: "Asukkaita valittaessa tulee etusijalle asettaa hakijat, joiden kotipaikka on ollut Helsingissä yhteensä yli kymmenen vuotta." Eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen ratkaisujen 29.12.2004 ja 22.6.2005 sisältö hallituksen esityksessä HE 47/2006.

ri merkitys esim. perheen kasvaessa tai hajotessa, tai sen jälkeen, kun lapset ovat muuttaneet pois kotoa tai ruokakunnan tulot ovat kaventuneet työttömyyden tai eläköitymisen vuoksi. Edellytyksenä on, ettei asukkaalla ole maksamattomia vuokria, vahingonkorvausvastuita tms.

Helsingin, Espoon ja Vantaan asukasvalintaohjeen mukaan asunnontarpeen kii-reellisyyседелlytyksestä voidaan poiketa vaihtajien kohdalla silloin, kun edellinen asunto vapautuu hakijalta ja hakija täyttää tulo- ja varallisuusedellytykset, ja valinta on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi eli esimerkiksi talon asukasrakenteen yksipuolistumisen estämiseksi. Asunnon vaihto saman kiinteistöosakeyhtiön asunnosta toiseen on mahdollista myös tulo- tai varallisuusrajat ylittävälle.

Helsingin kaupungin vuokralaiset saavat vaihtaa vanhaan asuntokantaan kuuluvia huoneistoja keskenään saman kiinteistöosakeyhtiön taloissa. Vaihtohalukkuus voidaan ilmoittaa internetissä nk. asunnonvaihtopörssissä, Hima -asukaslehdessä, talojen ilmoitustauluilla jne. Vuokralainen voi ilmoittautua myös asunnonhakijaksi eli täyttää internetissä hakulomakkeen rastittaen kohdan, jonka mukaan hän on asunnon vaihtaja.²⁹ Asunnonvälitysyksikkö ei ota asunnonvaihtajan hakemusta käsiteltäväksi, ennen kuin hakija luovuttaa yksikölle kiinteistöosakeyhtiön isännöitsijän todistuksen.

Kaupungin uudisasuntotuotantoa ensimmäisen kerran jaettaessa on jo vuokralaisina olevilla rajoitetusti etusija ja mahdollisuus parantaa näin asumistasoaan. Vuokralaisen on ilmoitauduttava asunnonhakijaksi ja varauduttava antamaan samat selvitykset taloudestaan kuin muidenkin asunnonhakijoiden. Kaupungin asunto-ohjelmaan (2004, 40) on kirjattu, että vaihtajilla on etuoikeus koko kaupungin alueella yhteen kolmasosaan uuden kohteen asunnoista.

2.5

Kilpaileva vuokra-asuntotarjonta

Helsingin asuntokanta jakautui hallintasuhteen mukaan vuonna 2005 seuraavasti:

Taulukko I.

Helsingin asuntokanta 31.12.2005 asunnon hallintasuhteen mukaan (Helsingin kaupungin tietokeskus, kirjasto- ja tietopalvelu)³⁰.

Omistaa talon	Omistaa asunnon osakkeet	Arava-vuokra-asunto	Korkotuki-vuokra-asunto	Muu vuokra-asunto	Asumisoikeus-asunto	Muu tai tuntematon hallintaperuste	Yhteensä
10 472 3 %	130 693 42 %	57 512 18 %	12 343 4 %	71 422 23 %	6 300 2 %	24 953 8 %	313 695 100 %

Helsingissä sijaitsevista 57 500 aravavuokra-asunnosta 75 % omistaa Helsingin kaupunki, ja loput ovat yleishyödyllisten yhteisöjen ym. omistuksessa. 12 500 korkotukivuokra-asunnon osalta ei ole saatavissa erittelyä siitä, miten luku jakautuu pitkäaikaisella ja lyhytaikaisella korkotuella rahoitettuihin kohteisiin. Kaupunki omistaa 1 431 pitkäaikaisella ja 386 lyhytaikaisella korkotuella tuotettua vuokra-asuntoa, ja loput ovat yleishyödyllisten ja muiden yhteisöjen omistuksessa.

²⁹ onet.tehonetti.fi/asuntoasiainosasto_fi/onet [viitattu 14.7.2006]

³⁰ Rakennus- asunto- ja asuinolotilastojen tuotantojärjestelmä on uudistettu tilastovuodesta 2005 lähtien ja otettu käyttöön aiempaa tarkemmat käsittelysäännöt. Muu tai tuntematon hallintaperuste sisältää mm. vailla vakinaisia asukkaita olevat asunnot.

Myös yleishyödylliset yhteisöt ovat joutuneet pohtimaan arava-asuntojensa houkuttavuutta ja asukkaiden valintaa. Asukasvaihtuvuus on muiden yhteisöjen asunnoissa nopeampaa kuin Helsingin kaupungin omistamissa asunnoissa, joten ne ovat ottaneet käyttöön esimerkiksi yhden vuoden määräaikaiset vuokrasopimukset, joilla vuokralainen pyritään sitouttamaan asumiseen niin, ettei hän muuta pois heti muutaman kuukauden jälkeen. Jotkut yleishyödylliset yhteisöt joko suunnittelevat tai ovat jo ottaneet käyttöön keinoja palkita hyviä asukkaita ja vuokranmaksajia. Yhteisöt palkitsevat aktiivisia asuinyhteisöjä eri tavoin. Ne julkaisevat aikakauslehtien tyyppisiä asukaslehtiä, joissa on asumista yleensä ja esimerkiksi yhteishallintoa käsitteleviä kirjoituksia.

Tätä selvitystä varten kysyttiin kolmelta valtakunnallisesti merkittävältä arava-asuntojen omistajalta tietoa edellisessä kappaleessa kuvatuista seikoista.

VVO-yhtymä Oyj / VVO-kotikeskus

VVOlla on Helsingissä 2 390 aravavuokra-asuntoa ja 1 659 pitkäaikaisella korkotukilainalla tuotettua asuntoa. Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen hakijoita ei erotella; heitä oli vuonna 2005 noin 5 300 ruokakuntaa ja asunnon sai 850 hakijaa. Yhtiö vaatii 250 euron vuokravakuuden ja, jos vuokralaiseksi tulevalla on maksuhäiriöitä, niin 1 – 3 kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden. Vuokralaisen kanssa tehdään pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus. (Asiakaspalvelupäällikkö Soili Komi, sähköpostitse 18.9.2006)

VVO palkitsee asuinyhteisöjä esim. yhteisöllisyydestä ja kannustaa vuokratalojen piha-alueiden kunnostamiseen ja ylläpitämiseen talkoilla. (Asukashallituksen puheenjohtaja Jarmo Natunen puhelimitse 16.10.2006) Yhtiön Asukas -niminen asiakaslehti on luettavissa myös internetissä.

SATO-Yhtymä Oyj

SATolla on Helsingissä 4 269 aravavuokra-asuntoa ja 125 pitkäaikaisella korkotukilainalla tuotettuja vuokra-asuntoja. Vuonna 2005 kaikkiin yhtiön Helsingissä sijaitseviin vuokra-asuntoihin haki 14 258 ruokakuntaa, joista 1 162 sai asunnon. Yhtiö vaatii 250 euron vuokravakuuden, mutta jos asukas tekee vuoden määräaikaisen sopimuksen, joka jatkuu määräajan jälkeen toistaiseksi voimassaolevana, ei vuokravakuutta vaadita. Vuokrasopimukset pyritään tekemään ensin määräaikaisiksi, mutta yhtiö on valmis tekemään myös heti toistaiseksi voimassaolevia sopimuksia.

SATO on järjestänyt kaikille asukkailleen asiakaskortin, jolla saa eri liikkeistä ja yrityksistä etuja ja alennuksia, ja lisäksi yhtiö järjestää asukkailleen edullisia pääsylippuja erilaisiin tilaisuuksiin. Yhtiön Kotona -niminen asiakaslehti on luettavissa myös internetissä, ja tarjolla on asunnonvaihtopörssi, mahdollisuus valita vuokran eräpäivä (kuukauden 2. tai 17. päivä) ja saada alennus / palautus takuuvuokraan. Yhtiö järjestää asiakastilaisuuksia, ja pitkäaikaisen asumisen palkitsemista harkitaan.

SATO tuottaa erityisiä senioriasuntoja sekä uustuotantona että vanhoja asuntoja perusparantamalla. Yhtiössä kehitetään vuokra-asuntojen laatua keväällä käyttöön otetun laatuluokitusjärjestelmän avulla. (Yksikön johtaja Riitta Salo, sähköpostitse 22.9.2006.)

YH-Suomi Oy

YHilla on Helsingissä 35 aravavuokra-asuntoa ja 331 korkotukiasuntoa. Vuonna 2005 kaikkiaan asuntohakemuksia oli 2 605, ja 131 ruokakuntaa sai asunnon. Yhtiö vaatii kahden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden, enintään 1 250 euroa. Vuokrasopimus tehdään pääsääntöisesti toistaiseksi voimassa olevaksi. Yhtiö palkitsee 10 vuoden asumisesta: asukas voi käyttää tietyn summan huoneiston remonttiin tai sen varustetason parantamiseen. (Myyntineuvottelija Mia Lopanus, sähköpostitse 19.9.2006.)

Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot

Luvun alussa oleva taulukko 1 osoittaa, että Helsingissä vuonna 2005 olleista vuokra-asunnoista enemmistö oli vapaarahoitteisia. Määrä on laskenut viime vuosina, sillä asuntosijoittajat ovat hintojen voimakkaan nousun houkuttamina myyneet vuokra-asuntojaan. Tarkkaa kehitystä ei voida tässä esittää tilastoinnissa tapahtuneiden muutosten vuoksi.

Suomen Vuokranantajat ry ja Vuokralaisten Keskusliitto ry ovat yhdessä eräiden muiden toimijoiden kanssa kohdistaneet pääomansijoittajille kampanjan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lisäämiseksi pääkaupunkiseudulle. Em. kaksi järjestöä ja Suomen Kiinteistöliitto ry ovat laatineet ohjeistuksen hyväksi vuokratavaksi asuinhuoneistojen vuokraamisessa. Sen tarkoituksena on luoda pelisäännöt vuokrasopimustoimintaan ja edesauttaa ongelmattoman ja toimivan vuokrasuhteen luomisessa, sen jatkuvassa hoitamisessa ja asianmukaisessa päättämisessä.³¹

³¹ suomenvuokranantajat.fi ja vuokralaistenkeskusliitto.fi [viitattu 14.09.2006] ja Helsingin Sanomien lokakuun 2006 Kuukausiliitteessä sivulla 6 ilmoitus otsikolla ”Sijoitusasunto on sijoitus Suomeen”.

3 Helsingin kaupungin vuokra-asunnonhakijat syyskuussa 2005

3.1

Kaupungin vuokra-asunnonhakijoiden asumisseurannan tarkoitus ja tavoite

Ympäristöministeriön toimeksiannosta syksyllä 2005 vuokra-asuntojen hakijatilannetta selvitettäessä oli herännyt kiinnostus perehtyä siihen, minne asunnonhakijat sijoittuvat jatkossa ts. miten asunto- ja etenkin vuokra-asuntomarkkinat Helsingissä toimivat.

Hankkeen tarkoituksena oli selvittää, miten tietynä ajankohtana asuntohakemuksensa jättäneiden asuminen on viiveellä järjestynyt. Miten moni on saanut asunnon ja miten suuri osa jatkanut entisissä asuinoloissa ja jopa asunnottomina? Mikä osuus hakijoista on sijoittunut vuokra-asuntoihin ja, havaitaanko pienituloisten asunnonhakijoiden kohdalla siirtymää omistus-, osaomistus- ja asumisoikeusasumiseen? Hakeutuvatko myös pienituloiset lapsiperheet pientaloihin ja Helsingistä pois naapurikuntaan, kuten keski- ja hyvätuloisten lapsiperheiden on havaittu jossain määrin toimivan. Tarkoituksena on käyttää hankkeen tuloksia asumisasioihin liittyvän sää-dösvalmistelun tukena ja myös kunnallisiin asuntopoliittisiin linjauksiin.

3.2

Selvityksen perusjoukko

Perusjoukoksi valittiin syyskuussa 2005 aravavuokra-asuntohakemuksensa lähettäneet taloudet ja seuranta-ajaksi vuosi. Tutkittavien asumisen kehitys päätettiin selvittää järjestämällä heille kysely.

Asuntohakemukset sisältävät hakijoiden ja heidän talouteensa kuuluvien henkilötunnuksia ja tietoja, jotka ovat salassa pidettäviä.³² Ympäristöministeriö oli saanut 24.5.2006 kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiainosaston osastopäällikön luvan asuntoasiainosaston asunnonhakijoita koskevien tietojen käyttämiseen tutkimuksessa ja siihen, että se voi hankkia tarvittavat osoitetiedot ts. asunnonhakijoiden voimassa olevat osoitteet kyselyn postittamisajankohtana. Väestörekisterikeskus antoi hakijoiden osoitteita koskevan tietoluvan 6.6.2006.

Asunnonhakemuksista kertyviä tiedostoja asuntoasiainosastolle työstävältä WM-Data Oy:ltä pyydettiin perusjoukosta seuraavat tiedot: 1) hakijan itsensä hakemuslomakkeella ilmoittamina hakijan henkilö- ja osoitetiedot sekä asema työmarkkinoilla; hakijatalouden tietoina perhetyyppi, henkilöluku, bruttotulot, varallisuuden arvo ja velat; hakemushetket asuinolot ja muuttouhka sekä haettavaa asuntoa koskevat toiveet, ja 2) viranomaismerkinnöistä hakijatalouden tulot, joista oli tehty valtioneuvoston asetuksen mukaiset vähennykset ennen verotusta (myöhemmin käytetään ni-

³² Henkilötietolaki (523/1999) ja laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999).

mikettä laskennalliset aravatulot); merkintä siitä, ylittyykö tuloraja; asunnontarpeen kiireellisyysluokitus ja hakemuksen tila tietojen antohetkellä. WM-Data Oy toimitti perusjoukon aineiston 6.6.2006 kaupunkitutkimukseen Excel-muodossa.

Perusjoukoksi tuli 2 894 hakijataloutta. Tutkija muodosti uuden tiedoston poistamalla aineistosta henkilötunnus- ja nimisarakkeet, ja työskenteli uudella tiedostolla käyttäen SPSS -tilasto-ohjelmistoa.

Seuraavissa luvuissa esitellään lyhyesti perusjoukkoon kuuluvien 2 894 hakijatalouden ominaisuuksia. Perusjoukon esittelyssä henkilöä koskevat tiedot koskevat päähakijaksi ilmoittautunutta. Kahden tai useamman aikuisen asutokunnissa muiden jäsenten ikä, kansalaisuus, asema työmarkkinoilla jne. ei ollut mukana aineistossa.

3.3

Asunnonhakijat ja heidän perhe- ja työmarkkina-asemansa

Hakijatyypit, hakijan kotikunta ja kansalaisuus

Syyskuussa 2005 Helsingin asunnonvälityksikköön ilmoittautuneista 90 % oli uusia hakijoita ja loput asunnon vaihtajia. Heitä oli kaikkiaan 108 kunnasta: 85 % oli helsinkiläisiä, 5 % Vantaalta ja 2 % Espoosta. Enontekiötä myöten eri kunnista oli yksittäisiä hakijoita, poikkeuksina Joensuun 10, Lappeenrannan 6 ja Seinäjoen 4 hakijataloutta. Viimemainituissa saattavat näkyä yritysten irtisanomiset,³³ mutta muutoin kotipaikkajakauma vahvistaa vain sen aiemman havainnon, että valtaosa kaupunkien asuntojen hakijoista asuu jo ai. kaupungissa (Myrén 2006, 31).

Hakijoista 88 % oli Suomen kansalaisia, ja muita Euroopan unionin kansalaisia oli 83 eli vajaa 3 %. Ulkomaalaisia, joilla oli pysyvä oleskelulupa, oli 217 ja määräaikainen oleskelulupa oli 47 asunnon hakijalla.

Hakijan ikä, perhe- ja työmarkkina-asema

Syyskuussa 2005 asuntoa hakeneista 34 % oli alle 25-vuotiaita ja yhteensä 59 % oli alle 35-vuotiaita. Vain 11 % oli 55 vuotta täyttäneitä. Muihin ikäryhmiin verrattuna 63 vuotta täyttäneistä eniten eli viidennes oli asunnonvaihtajia.

Hakijoista lähes 47 % oli työssäkäyviä, ja työttömiä oli 20 %. Eläkeläisiä oli 10 % ja opiskelijoita 13 %. Vain prosentti oli yrittäjiä, ja lopuilla oli joku muu tulojen peruste (vanhempainvapaat ym.).

Hakijoista 61 % oli yksinasuvia, lapsettomia pariskuntia oli 14 %, yksinhuoltajaperheitä 13 % ja kahden huoltajan perheitä 11 %. Loput olivat esim. yhdessä asuvia sisarusia. Suhteessa eniten yksinasuvia hakijoita oli vanhimmissa ikäryhmissä. Hakijatalouksien enemmistönä olivat 1 – 2 jäsenen perheet. Vain 9 % oli kolmen ja 5 % neljän hengen talouksia. Viiden ja sitä useamman hengen talouksia oli 3 %.

33 Irtisanomisista ja YT-neuvotteluista / lehdistökatsaus 1.1.2005 – 31.10.2005; sak.fi [viitattu 14.9.2006]

Taulukko 2.

Syyskuussa 2005 Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnon hakijoiksi rekisteröityjen henkilöiden työmarkkina-asema ikäryhmittäin. Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta; 0 tarkoittaa, että tapauksia on vähemmän kuin 1 %.

ASUNNON-HAKIJA	TYÖMARKKINA-ASEMA (lukumäärä / %)													
	eläkeläinen		muu tulojen peruste		opiskelija		työssä-käyvä		työtön		yrittäjä		yhteensä	
IKÄRYHMÄ	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
Alle 18 v.	-	-	2	12	11	64	3	18	1	6	-	-	17	100
18 - 24 v.	7	1	101	11	271	28	451	47	130	13	5	0	965	100
25 - 34 v.	19	3	79	11	82	12	380	53	134	19	18	2	712	100
35 - 44 v.	38	7	44	8	19	4	280	52	145	27	9	2	535	100
45 - 54 v.	43	12	20	6	4	1	161	47	112	33	4	1	344	100
55 - 63 v.	62	34	4	2	-	-	66	36	48	26	3	2	183	100
63 v. tai vanhempi	123	89	3	3	-	-	6	4	6	4	-	-	138	100
Yhteensä	292	10	253	9	387	13	1347	47	576	20	39	1	2894	100

3.4

Hakijatalouksien pienituloisuus ja vähävaraisuus

Asunnonhakijatalouksien tulot

Korkeintaan 499 €/kk bruttona ansaitsevat kotitaloudet ovat esim. alimpia sosiaali-etuuksia saavat yksinasuvat, ja neljännes hakijatalouksista ilmoitti jäävänsä tämän bruttotulorajan alle. Bruttotuloja merkittävämmät ovat kuitenkin hakijatalouksien laskennalliset aravatulot eli tulot, joissa on viran puolesta huomioitu säästöjen mukaiset vähennykset ennen veroja. Seuraavasta taulukosta ilmenee hakijakunnan pienituloisuus; asunnonvälitysyksikön rekisterin mukaan vain 11 hakijataloutta ylitti valtioneuvoston asettamat tulorajat.

Taulukko 3.

Syyskuussa 2005 Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnon hakijoiksi rekisteröityjen kotitalouksien laskennalliset aravatulot vähennysten jälkeen ennen veroja perheeseen mukaan. Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta; 0 tarkoittaa, että tapauksia on vähemmän kuin 1 %.

HAKIJATALOUDEN KOKO-RYHMÄ	LASKENNALLISET ARAVATULOT € / kk vähennysten jälkeen ennen veroja (lukumäärä / %)															
	0 - 499		500 - 1499		1500 - 2749		2750 - 3299		3300 - 3499		3700 - 3849		yli 3850		yhtensä	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1 henkilö	580	33	707	40	467	27	4	0	-	-	-	-	-	-	1758	100
2 henkilöä	167	26	252	39	194	30	26	4	4	1	1	0	-	-	644	100
3 henkilöä	103	38	106	39	56	20	6	2	1	0	-	-	3	1	275	100
4 henkilöä	56	42	48	36	26	20	1	1	-	-	-	-	1	1	132	100
5 henkilöä	27	54	14	28	6	12	3	6	-	-	-	-	-	-	50	100
6 tai enemmän	29	83	2	6	4	11	-	-	-	-	-	-	-	-	35	100
Yhteensä	962	33	1129	39	753	26	40	1	5	1	1	0	4	0	2894	100

Kuten Myrénin (2006, 22) selvityksessä myös tässä perusjoukossa 33 prosentilla (962 hakijataloutta) oli laskennalliset aravatulot korkeintaan 499 €/kk.

Asumnonhakijatalouksien omaisuus ja velat

Perusjoukon aineistossa oli kunkin hakijatalouden ilmoittama omaisuuden arvo, muttei laatua. Yli 97 % hakijoista oli ilmoittanut, ettei omaisuutta ollut tai sen arvo jäi alle 10 000 euron. Hakijarekisterissä oli mm. joitakin omistusasunnosta esim. avio- tai avoeron vuoksi asuntoa hakevia, jolloin hakijalla saattoi olla omistusasuntoa vastaten myös lainaa.

Hakijatalouksista 84 % oli ilmoittanut veloikseen enintään 1 000 euroa ja 12 % oli ilmoittanut veloikseen 1 001 – 20 000 euroa, joten 4 %:lla oli lainoja yli 20 000 euroa. Kyseessä saattoi olla asunto- tai opintolainat, lainat autoa tai loma-asuntoa varten tai muu velkaantuminen.

3.5

Hakemushetkisen asunnon hallinta ja asunnontarve

Hakijoista 53 % asui hakemushetkellä joko tavallisessa vuokra-asunnossa (1 434 taloutta) tai työsuhdeasunnossa (107 taloutta) päävuokralaisina. Muutoin asuminen jakautui ikäryhmittäin taulukon 4 mukaan:

Asukasvalintayksikön määrittelemänä hakijatalouksien kohdalla vakavia muutouhan selittäviä tekijöitä olivat määräaikainen vuokrasuhde (6 %), avoero tai vireillä ollut avioero (7 %), irtisanominen tai oma irtisanoutuminen (5 %), työpaikan saaminen Helsingistä (2 %) ja muu muuttouhka (12 %).

Asukasvalintayksikkö oli luokitellut hakijataloudet kolmeen aiemmin esiteltyyn asunnontarpeen kiireellisyysluokkaan.

Taulukko 4.

Syyskuussa 2005 Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnon hakijoiksi rekisteröityjen hakijoiden prosentuaalinen asunnonhallinta ikäryhmittäin hakemusajankohtana. Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta; 0 tarkoittaa, että tapauksia on vähemmän kuin 1 %.

HAKIJAN IKÄ- RYHMÄ	ASUNNON HALLINTASUHDE (%)												Yht.
	pääv. vuokra- asun- nossa	pääv. työ- suhde- asun- nossa	pääv. solu /yhtei- söasun- nossa	ali- vuokra- lainen	jäl- leen- vuora- asunto	tuki/ palve- lu-/ kriisi- asunto	muu käyttö- oikeus	asuu van- hem- pien luona	asu- misoi- keus- asunto	omis- tusa- sunto	asun- noton	ei merkintää	
Alle 18 v.	6	-	-	6	-	-	6	82	-	-	-	-	100% N=17
18 - 24 v.	38	2	6	6	1	2	6	25	1	2	11	0	100% N=965
25 - 34 v.	55	3	3	5	1	2	8	8	1	2	12	0	100% N=712
35 - 44 v.	55	5	1	5	0	4	8	2	2	4	14	0	100% N=535
45 - 54 v.	53	7	1	5	1	5	7	1	2	3	15	0	100% N=344
55 - 63 v.	59	7	1	3	-	6	8	-	1	3	12	-	100% N=183
63 v. tai vanhempi	73	1	1	2	-	6	9	1	1	3	3	-	100% N=138
Yhteensä	50 % N=1434	4 % N=107	3 % N=96	5 % N=150	1 % N=14	3 % N=91	7 % N=210	11 % N=328	1 % N=36	3 % N=70	12 % N=351	0 % N=7	100% N=2894

Taulukko 5.

Syyskuussa 2005 Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnon hakijoiksi rekisteröityjen asunnontarveluokka asunnonhallinnan mukaan jaoteltuna hakemusakajakohtana.

ASUNNON HALLINTO- MUOTORYHMÄ	ASUNNONTARVELUOKKA (lukumäärä)			
	Erittäin kiireellinen	Kiireellinen	Asunnon tarpeessa	Yhteensä N
Alivuokralainen	150	0	0	150
Asunnoton	351	0	0	351
Asuu vanhempien luona	328	0	0	328
Muu	315	2	5	322
Omistusasunto	42	10	28	70
Opiskelija-asunto	92	4	0	96
Osaomistus-/asumis- oikeusasunto	17	6	13	36
Päävuokralainen	458	338	638	1434
Työsuhdeasunto	49	14	44	107
Yhteensä N	1786	385	723	2894

3.6

Asunnonhakijoiden esittämät toiveet

Huonelukua ja vuokran enimmäismäärää koskevat toiveet

Yksinasuvista 1 758 hakijasta 1 048 toivoi yksiötä, 697 kaksiota ja loput tätä isompia asuntoja; viime mainittuun saattoi vaikuttaa esim. lasten yhteishuoltajuus tai halu asua ystävien kanssa nk. kimppa-asunnossa. Kahden hengen talouksista enemmistö toivoi kaksioita ja kolmioita. Useamman jäsenen taloudet toivoivat neljän ja viiden huoneen asuntoa.

Suurin osa yksinasuvista toivoi vuokran asettuvan hintahaarukkaan 300 – 400 €/kk. Kahden hengen talouksista suurin osa toivoi 600 euron enimmäisvuokraa. Isompien kotitalouksien toiveissa ei ollut vastaavia yhtenevyyksiä.

Talotyyppiä ja varustelua koskevat toiveet

Hakijoista 97 % toivoi kerrostaloasuntoa ja 3 % asuntoa rivitalosta. Hakijoista 47 % toivoi parveketta ja 19 % pääsyä hissitaloon. Hissiä toivottiin kaikissa muissa paitsi alle 18-vuotiaiden ryhmässä; yli puolet 63 vuotta täyttäneistä toivoi hissitaloon.

Hakijatalouksista 82 % esitti asuinaluetta koskevia rajoituksia, ja loput olivat piddättäytyneet ao. toiveista. Hakemuksessa saa toivoa neljää aluetta ja / tai useampia kaupunginosia. Hakemuksista 54 % sisälsi toivealueena kantakaupungin, 44 % Itä-Helsingin, 40 % Pohjois-Helsingin ja samoin Länsi-Helsingin tai kaupunginosia näiltä alueilta. Asunnonhakijoiden suosiossa olisi siten kantakaupunki, mutta myös Itä-Helsinkiin on halukkuutta useammin kuin Pohjois- ja Länsi-Helsinkiin – tosin tähän saattaa vaikuttaa tieto siitä, että Itä-Helsingissä on ao. asuntoja enemmän kuin muualla ja siten sieltä voi olla helpompi myös saada toivotunlainen asunto. Esimerkiksi 63 vuotta täyttäneistä useampi halusi Itä-Helsinkiin kuin keskustaan, mihin saattaa vaikuttaa Itä-Helsingin uusi, liikumisen kannalta esteetön rakennuskanta.

Asuinalueeseen kiintyminen saattaa myös johtaa itähelsinkiläiset toivomaan, että saisivat uuden asunnon hakuhetken asuin ympäristöstä.

3.7

Asunnontarjoukset ja niistä kieltäytyminen

Aravarajoituslain 4a §:ssä puhutaan asunnon osoittamisesta eniten tarvitseville ruokakunnille, mutta käytännössä kyse on asunnon tarjoamisesta, jolloin hakijalla on mahdollisuus kieltäytyä tarjouksesta tai ottaa asunto vastaan ja allekirjoittaa huoneenvuokrasopimus. Asunnon vapautuessa vuokrattavaksi asukasvalitsijat seuraavat voimassa olevien hakemusten tiedostosta hakijoiden asunnontarvetta ja asuntotoiveita. Silloin, kun jonkun hakijatalouden valitseminen asukkaaksi on normien mukainen ja asunto pääpiirteissään vastaa ruokakunnan toiveita, asukasvalitsija ottaa yhteyttä hakijaan ja tarjoaa asuntoa pyytäen perehtymään siihen ja ilmoittamaan, haluaako hakija vuokrata asunnon.

Vuosittain runsaat 40 % asunnontarjouksista ei pääty huoneenvuokrasopimuksen solmimiseen. Syyskuussa 2005 rekisteröidyistä 2 894 hakijasta 246 oli hakemuksen voimassa ollessa kieltäytynyt tarjotusta asunnosta, mutta näiden perusteluista ei ole saatavilla tilastoa.

Esimerkiksi otetaan asuntotoimiston tilasto ajalta 1.1 – 15.5.2006, jolloin 2 391 asuntotarjouksesta 43 % eli 1 030 tarjousta kariutui seuraavista syistä:

218	21 %	asunnonhakijaa ei tavoitettu, ei ottanut yhteyttä sovitusasi, oli muuttanut elämäntilanne tai oli saanut asunnon muualta
333	32 %	kieltäytyi syystä, että jokin tekijä tarjotussa asunnossa ei sopinut / miellyttänyt tai oli päällekkäiset vuokrat
256	25 %	ei toimittanut liitteitä tai liitteet eivät vastanneet hakemusta
162	16 %	ei tehnyt vuokrasopimusta tai ei huolinut asuntoa
15	1 %	tulot tai varat olivat yli aravarajojen
46	5 %	asuntosuhteeri perui tarjouksen tai yhtiö perui asunnon vapautumisen
1 030	100 %	yhteensä

Jokin huoneistoa, asuintaloa, sen sijaintia tai ympäristöä koskeva nimetty puute, epäkohta tai epäsiisteys oli kirjattu perusteeksi yhteensä 333 tapauksen kohdalle. Näin ollen kariutuneista tarjouksista kaikkiaan 697 tapauksista eli 68 % oli sellaisia, joita asunnonvälitysyksikön tilaston mukaan ei ollut perusteltu tarjotun asunnon ominaisuuksiin liittyvillä, yksilöidyillä syillä. Huomionarvoista on toki se, että 110 hakijataloutta oli ilmoittanut saaneensa asunnon muualta, ja asunnontarjoustilanteessa hakijan passiivisuuden taustalla voi tätä useamminkin olla muualta jo saatu asunto.

Asuntotarjousten kariutuminen aiheuttavat ylimääräistä työtä. Asukasvalinnan kannalta pidetään kohtuullisena, että kieltäytymiselle on kestävä peruste, tai se saattaa myöhemmin vaikeuttaa asunnon saamista. Asunnoista kieltäytymiset kirjataan, jotta vastaavanlaista asuntoa ei tarjota uudelleen samalle hakijalle.

3.8

Asuntohakemusten tila

Tämän selvityksen perusjoukon hakemusten voimassaoloaika kului umpeen huhtikuun 2006 alkaessa. Tämän ajankohdan jälkeen voidaan nähdä mikä on syyskuussa 2005 vuokra-asuntoa hakeneiden hakemuksen tilanne. Kesäkuussa 2006 tutkijalle luo-

vutettiin tutkimuksen perusjoukon 2894 hakijan tiedot, jotka asukasvalintayksikkö luokittelee asuntohakemuksen voimassaolon perusteella viidellä nimikkeellä seuraavasti:

381	13 %	= hakija oli vastaanottanut aravavuokra-asunnon
12	0 %	= hakijalle oli osoitettu kaupungin tukiasunto
712	25 %	= hakija oli jättänyt uuden hakemuksen tai peruuttanut vanhan
45	2 %	= hakija oli ilmoittanut saavansa asunnon muualta
1 744	60 %	= hakemus oli vanhentunut 6 kk hakemuksen jättämisestä

Syyskuussa 2005 asuntohakemuksensa jättäneistä 2894 hakijasta 13 % oli saanut kaupungin vuokra-asunnon. Vain pari prosenttia oli itse ilmoittanut saavansa asunnon muualta. 60 % hakemuksista oli vanhentunut. Näin ollen kaikista syyskuussa 2005 hakemuksensa jättäneistä enintään neljännes eli noin 700 hakijaa oli uusinnut hakemuksensa.

3.9

Kaupungin aravavuokra-asunnon saaneet

Syyskuussa 2005 asuntohakemuksensa jättäneistä 381 sai Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnon. Asuntoja ei jaettu samassa suhteessa kuin eri ryhmiin kuuluvia oli hakijoina: hakijoista 59 % oli alle 35-vuotiaita, mutta asunnon saaneista ao. ikäryhmään kuuluvia oli 63 %. 17 alaikäisestä hakijasta vain yksi sai tukiasunnon ja muiden hakemukset joko peruttiin tai ne vanhenivat: jatkossa tämä ikäryhmä ei esiinny taulukoissa.

Hakijoista 47 % oli työssäkäyviä, mutta asunnon saaneista työssäkäyviä oli 63 %.

Taulukko 6.

Syyskuussa 2005 Helsingin kaupungin aravavuokra-asunnon hakijoiksi rekisteröidyistä ao. vuokra-asunnon saaneiden prosentuaalinen asema työmarkkinoilla ikäryhmittäin. Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta; 0 tarkoittaa, että tapauksia on vähemmän kuin 1 %.

HAKIJAN IKÄ- RYHMÄ	HELSINGIN KAUPUNGIN VUOKRA-ASUNNON SAANEET PÄÄHAKIJAN HAKIJARYHMÄ (%)						Yhteensä % / N
	työssäkäyvä	yrittäjä	eläkeläinen	työtön	opiskelija	muu tulojen peruste	
18 - 24 v.	62	-	1	6	20	11	100 % N=155
25 - 34 v.	69	-	-	13	7	11	100 % N=87
35 - 44 v.	75	-	3	16	-	6	100 % N=63
45 - 54 v.	63	2	18	12	2	3	100 % N=40
55 - 63 v.	59	-	35	-	-	6	100 % N=17
63 v. tai vanhempi	5	-	95	-	-	0	100 % N=19
Yhteensä % / N	63 % N=239	0 % N=1	9 % N=34	9 % N=36	10 % N=38	9 % N=33	100 % N=381

Kaikista asunnonhakijoista 61 % oli yksinasuvia, mutta asukkaiksi valituista yksinasuvia oli 49 %. Asukasvalintayksikkö oli luokitellut asukkaiksi valituista enemmistön eli 78 % erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa oleviin, 16 % oli kiireellisessä ja loput pelkästään asunnon tarpeessa oleviin. Asukkaiksi valittujen sijoittumisesta asunnon-tarveryhmiin osoittautui, että 44 %:lla valituista ei ollut muuttouhkaa, 15 % oli asunnottomia, 9 % kohdalla asunnontarve perustui avio/avoeroon ja 7 % kohdalla vaikutti määrääväkäs vuokrasuhde; lopuilla oli asunnon tarpeelle jokin muu peruste.

Mainittakoon, että tämän selvityksen ulkopuolelle jäävät, kaikki 12 tukiasunnon saanutta hakijataloutta olivat erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa.

4 Asumisseurantakyselyn järjestäminen

4.1

Otoksen muodostaminen ja sen edustavuus

Perusjoukosta eli 2 894 hakijan joukosta päätettiin ottaa 1 000 hakijan otos, jolle kysely kohdistettaisiin. Tutkija käytti SAS-tilasto-ohjelmiston satunnaislukugeneraattoria ja otti kolme 1 000 tapauksen otosta. Näitä vertailtaessa saattoi havaita, että perusjoukko oli luonnollisen sekoittunut eli hakemusrekisterissä ei ollut hakijoiden ominaisuuksien suhteen sellaisia kasaumia, jotka olisivat vinouttaneet otosta. Kolmea satunnaisotosta toisiinsa verrattaessa ei ollut havaittavissa merkittäviä eroja, kun vertailtiin hakijatalouden tuloja ja asunnontarvetta ja muita muuttujia.

Tutkija valitsi yhden satunnaisotoksista työstettäväksi. Perusjoukon ja satunnaisotoksen muuttujien suoria jakaumia tarkasteltaessa havaittiin, että ne muistuttivat toisiaan: kuten perusjoukossa myös otoksessa oli alle 500 €/kk bruttona ansaitsevia hakijatalouksia 24 % ja alle 500 €/kk ansaitsevien talouksien osuus kasvoi 33 %:iin tarkasteltaessa laskennallisina aravatuloja. Eroavuudet olivat vajaan prosentin luokkaa: perusjoukossa asunnottomia oli hieman yli 12 % ja otoksessa tasan 13 %; perusjoukosta 13,1 % sai aravavuokra-asunnon ja otokseen kuuluneista 13,6 %.

Valitussa 1 000 hakijan otoksessa hakemusten tila aineistoa kesäkuussa 2006 tutkijalle luovutettaessa oli seuraava:

136	13 %	= hakija oli vastaanottanut aravavuokra-asunnon
6	1 %	= hakijalle oli osoitettu kaupungin tukiasunto
237	24 %	= hakija oli jättänyt uuden hakemuksen tai peruuttanut vanhan
10	1 %	= hakija oli ilmoittanut saavansa asunnon muualta
611	61 %	= hakemus oli vanhentunut 6 kk hakemuksen jättämisestä

Eri muuttujat tulivat siten oikean vahvuusina esille, joten otos vastaa perusjoukkoa.

4.2

Tutkimustieto kerättiin kyselylomakkeella

Aravavuokra-asumisen sosiaalisen luonteen vuoksi asunnonhakijoiden asumisen seurannassa oli tärkeää tutkittavien henkilösuojan säilyminen. Asunnonhakijoiden on voitava luottaa siihen, ettei heidän talouttaan koskevia tietoja käytetä niin, että heidän yksityisyytensä vaarantuu. Hakijarekisteriä ei tästä syystä hyödynnetty enempää eikä esimerkiksi pyritty jatkamaan syksyn 2005 hakijakohtaisia tietoja syksyn 2006 tilannetiedoilla. Lähtökohtana oli, että kyselyn avulla kerättävä uusi aineisto ei sisällä henkilöiden tunnistetietoja, vaan vastaukset pyydetään nimettöminä.

Kyselyn suunnittelemisessa oli lähtöoletuksena se, että vastaajissa on

- henkilöitä, jotka ovat saaneet kaupungin vuokra-asunnon,
- henkilöitä, jotka ovat edelleen kaupungin vuokra-asuntojen hakijarekisterissä eli ovat syyskuun 2005 jälkeen kuudessa kuukaudessa jättäneet uuden hakemuksen, ja
- henkilöitä, jotka eivät ole jättäneet uutta asuntohakemusta, vaan ovat poistuneet hakijoiden joukosta.

Tutkija katsoi tarkoituksenmukaiseksi suorittaa kyselyn yhdellä lomakkeella, joka soveltuisi kaikkien ryhmien täytettäväksi. Tutkimukseen osallistuminen pyrittiin tekemään vaivattomaksi, lomakkeen ulko- ja kieliasu selkeiksi ja kysymysten määrä kohtuulliseksi. Tätä edellytti myös se, että otoksessa oli ulkomaalaisia ja Suomen kansalaisuuden saaneita maahanmuuttajia. Lähetekirje ja lomake laadittiin kuitenkin vain suomeksi (liitteet 3 ja 4).

Tiedon tarpeista keskeisin oli siis se, olivatko tutkimusjoukkoon kuuluvat kotitaloudet saaneet vuoden kuluessa asunnon, ja jos olivat, niin mistä ja minkälaisen asunnon. 6-sivuinen lomake sisälsi seuraavista aihepiireistä kaikkiaan 28 kysymystä:

- syksyn 2005 tiedot: kaikille vastattavaksi tarkoitettu osa koski asuinoloja ja haetun asunnon tarvetta asunnonhakuprosessilla;
- asumisen kehitys syksyyn 2006 mennessä: kaikille vastattavaksi tarkoitettu osa koski asuinoloja, elämäntilannetta ja talouden muutoksia vuoden aikana ja asumistyytyväisyyttä vastausajankohtana sekä sitä, onko vastaajalla voimassa hakemus Helsingin kaupungin vuokra-asuntoon. Mukana oli 16 mielipidekysymyksen patteristo eräiltä asumisen alueilta;
- saadut asunnot: vain asunto-osoitetta vaihtaneiden vastattavaksi tarkoitettujen osien kysymykset koskivat saatua asuntoa ja perusteita sille, minkä vuoksi vastaaja oli valinnut ao. asunnon;
- vastaajan tiedot ja palaute Helsingin kaupungille: kaikille vastattavaksi tarkoitettu osa koski vastaajan ja hänen kotitaloutensa tietoja. Lopuksi kaikilta pyydettiin vapaamuotoiset palautteet kaupungin vuokra-asuntojen hakemisesta, jakamisesta ja ao. asunnoista yleensä.

4.3

Kyselyn kulku

Ympäristöministeriön pyynnöstä tutkija sai WM-Data Oy:ltä väestörekisterikeskuksen päivittämät, otokseen kuuluneiden henkilöiden osoitteet. Väestörekisterissä oli havaittu, että otoksessa oli syyskuun 2005 jälkeen kuolleita, ulkomaille muuttaneita ja henkilöitä, joiden osoitteet olivat luovutuskiellossa. Näin ollen 1000 asunnonhakijan otos supistui 929 henkilöön, joiden osoitteet olivat tiedostona ja lähetyskuoriin liimattavina tarroina. Kyselyn ajankohdaksi valittiin syyskuun 2006 alku, jolloin varsinainen lomakausi olisi ohi.

Vastaukset pyydettiin palauttamaan vastaajan nimeä mainitsematta valmiissa palautuskuoressa viimeistään maanantaina, syyskuun 11. päivänä, joten vastausaikaan sisältyi kaksi viikonloppua. Välittömästi 11.9. jälkeen postitettiin kaikille muistutuskirje kyselylomakkeineen ja täyttöohjeineen. Niitä, jotka eivät vielä olleet vastanneet, pyydettiin vastaamaan viimeistään maanantaina, syyskuun 25. päivänä, jolloin vastausaikaan sisältyi jälleen kaksi viikonloppua. Kaikki palautuskuoret oli merkitty A-kirjaimella niiden erottamiseksi muista samanaikaisista palautuslähetyksistä.

Tutkittavien yhteydenotot ja vastausten määrä

Lähetettyihin 929 kyselykirjeeseen verrattuna tutkijalle tuli puhelinsoittoja vain vähän. Neljä henkilöä ei muistanut hakeneensa kaupungin vuokra-asuntoa. Heistä kolmen kanssa keskustellessa asia palautui mieleen ja he lupasivat vastata kyselyyn. Neljännen kohdalla heräsi epäily, että joku oli tehnyt hakemuksen soittajan puolesta tilanteessa, jossa hänen asuintalonsa joutui peruskorjattavaksi. Iäkäs soittaja lupasi vastata vain, jos saisi ruotsinkielisen lomakkeen.

Näiden lisäksi soitti kolme auttavasti suomea taitavaa henkilöä, joille tutkija kertoi kyselyn tarkoituksen ja ohjasi yhden kysymään asuntopalvelupisteestä, oliko hänen asuntohakemuksensa voimassa. Kahden tutkittavan läheiset soittivat ilmoittaen, ettei ao. henkilö voinut vastata. Yksi soittaja halusi tietää, mitä palautuskuoreissa oleva A-kirjain merkitsi, ja muutamat soittivat muistutuskierroksen jälkeen vain kertoakseen, että olivat jo palauttaneet vastauksensa.

Valtaosa lomakkeista oli moitteettomasti täytettyjä, vaikka kaikki eivät olleet vastanneet kaikkiin kysymyksiin. Mukana oli lomakkeita, joissa vastaaja ilmoitti saaneensa asunnon, mutta ei syystä tai toisesta yksilöinyt, minkälaisen asunnon. Muutamat syyskuuhun 2005 verraten samoissa oloissa asuvat vastaajat eivät olleet huomanneet lomakkeen ohjausta ohittaa vain asunto-osoitetta muuttaneille varatut kysymykset numerot 15 – 20 ja olivat toistaneet asuintietonsa. Tutkija kehotti tallentajaa jättämään nämä merkinnät tallentamatta.

Monet olivat täyttäneet lomakkeen niukasti hyödyntäen valmiit vaihtoehdot ja jättäneet avoimet kysymykset vastaamatta. Osa taas oli kirjoittanut hyvinkin henkilökohtaisia viestejä ja luonnehdintoja marginaaleihin ja vastannut pitkästi avoimiin kysymyksiin. Jotkut olivat kirjoittaneet lomakkeelle yhteystietonsa: osa ehkä toivoi edistävänsä omaa asunnon saamista, mutta joukossa oli myös muutama asunnonjakelua arvosteleva henkilö, joka ehkä halusi esiintyä nimellään mielipiteensä takana. Jotkut taas olivat ehkä tunnistamisen pelossa sotkeneet kynällä palautuskuoren A-merkinnän. Tutkijalle luovutettiin valtaosan vastauksista ilman palautuskuoria ja vain muutama lähetyserä kuorissa, jolloin edellä mainitun saattoi havaita. Posti palautti kuuden henkilön lähetyskuoret avaamattomina.

Kaikkiaan vastauskuoria saapui 390, joten vastausprosentiksi 929:sta lähetetystä lukien muodostui 42 %. Yksi vastauskuori sisälsi vain lomakkeen täyttöohjeen, jonka loppuun oli kirjoitettu viesti. Kahdelle lomakkeelle oli kirjoitettu vain viesti, ettei vastaaja asu Helsingissä, ja kaksi lomaketta oli epäselvästi täytettyjä. Tutkija hylkäsi edellä kuvatut viisi vastausta.

Lomaketiedot tallensi KS-Konsultointi Oy:n päätepalvelun Kultasormet. Tallentaja tallensi 379 vastausta ja tutkija 7 viimeksi saapunutta. Tutkimusaineistoksi tuli 385 henkilön vastaukset.

Vastauskato ja oletuksia kadon syistä

Postitetuista 929 kyselylomakkeesta jäi 539 vaille vastausta, eli kato 58 % oli verraten korkea. Syynä saattoi olla se, että jos asunto oli jostain järjestynyt, aihe ei enää kiinnostanutkaan. Etenkään nuoret ja miespuoliset tutkittavat eivät olleet kokeneet aihetta kiinnostavaksi. Otoksessa alle 25-vuotiaita oli 34,5 %, mutta vastaajista heidän osuutensa oli 26,5 %. Otoksessa naisia oli 57 %, mutta naiset vastasivat suhteellista osuuttaan aktiivisemmin, sillä kaksi kolmasosaa vastauksista tuli naisilta.

Muun kuin suomenkielisten osuus vastauskadossa saattoi olla merkittävä. Otoksessa oli ulkomaalaisia 13 % ja Suomen kansalaisuuden jo saaneita maahanmuuttajia,

joilla oli ehkä vaikeuksia tulkita lomaketta. Joidenkin vastausten kirjoitustyyli ja kieliasu osoittivat, että ulkomaalaissyntyisiä vastaajia joukossa kuitenkin oli, ja muutama luonnehtikin itsensä maahanmuuttajaksi. Heidän määränsä jäi peittoon syystä, että lomakkeella ei kansalaisuutta kysytty.

Vakiintumattomissa tai epäitsenäisissä oloissa asuvien tai oleskelevien kohdalla kato oli suhteessa muihin vastaajiin suuri. Otoksessa 30 % asui alivuokralaisina, vanhempien, sukulaisten ym. luona tai oli asunnoton, mutta kaikista vastanneista tähän ryhmään kuului vain 6 %. Otoksessa pelkästään asunnottomiksi luokiteltuja oli 13 %, eli kyselylomake oli osoitettu 130 sellaiselle henkilölle, joilla ei ehkä ollut edes paikkaa, missä voisi rauhassa levittää lomakkeen ja syventyä kirjoittamaan vastauksia.

Vastauskatoa voi jonkin verran selittää se, että ”Helsinki” korostui lähetekirjeessä ja lomakkeen otsikossa, jolloin muilla paikkakunnilla asuvat saattoivat jättää vastamatta ajatellen, ettei heidän vastauksensa ole tärkeitä. Otoksessa helsinkiläisiä oli 86 %, kun taas vastanneista 90 % asui Helsingin postinumeroiden alueilla. Samoin saattoi olla vaikutusta sillä, että kyselyn teksteissä korostui kaupungin vuokra-asuminen. Edellä tässä raportissa kuvatun mukaisesti käytiin selvitystyön kestäessä Helsingin vuokra-asuntojen ja kaupungin suunnitteleman Harava-järjestelmän ympärillä julkista keskustelua, mikä on voinut vaikuttaa asenteisiin ja haluun vastata tähän kyselyyn.

5 Asunnonhakijoiden asuinolot syksyllä 2005

5.1

Yleistä vastausaineistosta

Kyselyn vastausaineisto tarkastettiin ja tarvittaessa luokiteltiin tilastotallennuksiksi. Esimerkiksi vastaajien syntymävuodesta johdettiin heidän iät, jotka jaettiin kuuteen luokkaan. Samoin asuntojen pinta-aloja varten muodostettiin yhdeksän luokkaa.

Aineistoa tarkastettaessa jouduttiin korjaamaan joitakin tilastotallennuksia. Jotkut vastaajista olivat nimittäin hyödyntäneet joissakin kysymyksissä avoimen vastauksen vaihtoehtoa tarpeettomasti silloin, kun saman lopputuloksen olisi tuottanut muotoilun vastausvaihtoehdon valitseminen. Kysyttäessä asumisen kehittymistä syyskuun 2005 jälkeen useampi vastaaja oli selittänyt ”Muuta, mitä” -kohdassa sanallisesti tilannettaan, vaikka vastauslomakkeen muut merkinnät osoittivat, että annetuista vaihtoehtoista joko ”Olen vaihtanut asuntoa” tai ”Asuinoloni ovat edelleen samat” valitseminen olisi ollut tilanteenmukainen vastaus. Ao. kysymyksen vastausaineisto oli tutkimuksen kannalta keskeisin, joten tutkija korjasi tällaiset merkinnät ja erotti sen jälkeen asuntoa vaihtaneiden / asunnon saaneiden aineiston myös omaksi tilastoksi erillistarkastelua varten.

Jotkut vastaajat olivat valinneet kaksi vastausta kysymyksiin, joihin tavoiteltiin vain yhtä. Tällaisia olivat lähinnä em. asumisen kehitystä, elämäntilannetta ja perheasemaa koskevat kysymykset. Asumisen kehitys oli osoitettavissa yhdellä vastauksella, jonka muut lomakkeen merkinnät vahvistivat. Elämäntilannetta ja perheasemaa koskevat vastausvaihtoehtojen valinnat osoittivat erilaisia työ- ja perhe-elämän muutoksia, joihin ei ollut varauduttu. Esimerkiksi muutamat olivat valinneet valmiista vastausvaihtoehtoista kaksi osoittamaan asemaansa työmarkkinoilla. Kymmenkunta vastaajaa ilmoittautui työn tai opiskelun ohella yrittäjiksi, mihin saattoi olla syynä verkostomarkkinointi tai vastaava, jossa vähäistenkin palkkioiden nostaminen omaan käyttöön edellyttää Y-tunnusta eli yritys- ja yhteisötunnusta. Näistä tapauksista tallennettiin muotoiltu vastausvaihtoehto eli työsuhde, opiskelu tai vastaava. Myös perheaseman määrittely oli tuottanut vaikeuksia. Joissakin lomakkeissa vastaajat kuvailivat yhteishuoltajuuttaan ja sitä, miten lapset asuivat ajoittain myös heidän luonaan. Joistakin vastauksista heijastui yksinhuoltajien kokemusten kipeys tai kiukku avio- tai avoeron jälkeen.

Kyselyyn vastasi 385 henkilöä. Seuraavissa luvuissa esitetään vastaajia koskevia tietoja ja heidän mielipiteitään asumisesta. Luvussa 5 on tietoja syksyllä 2005 kaupungin vuokra-asuntoa hakeneiden asuinoloista ja syistä, joiden vuoksi asuntoa haettiin, mistä muualta asuntoa haettiin ja kauanko asuntoa oli haettu. Luvussa 6 on tietoja siitä, miten asunnonhaussa syyskuun 2005 ja syyskuun 2006 välillä oli onnistuttu vertaillen keskenään asunnonsaaneita ja niitä, jotka asuivat edelleen samassa asunnossa. Luvussa 7 on tietoja asunnonsaaneiden asuinoloista syksyllä 2006. Luvussa 8 on tietoja niistä hakijoista, jotka ovat poistuneet hakijajoukosta ja niistä, jotka edelleen

jatkavat asunnon hakua syksyllä 2006. Luvussa 9 on kyselyyn vastanneiden hakijoiden esittämiä mielipiteitä asumisesta.

5.2

Asunnonhakijoista yli puolet vuokra-asukkaita

Kyselyyn vastanneista 385 kotitaloudesta suurin osa oli jo asunut vuokralla jättäessään Helsingin kaupungille asuntohakemuksensa syyskuussa 2005. Seuraavasta taulukosta 7 ilmenee vastaajien jakautuminen eri asumismuotoihin. Yllättävän tasanaiset määrät eli kaikista vastaajista viidennekset olivat asuneet kunnallisessa, muun yhteisön ja yksityisen vuokranantajan vuokra-asunnoissa. Opiskelija-asunnoissa ja alivuokralaisina asui kumpaisessakin vajaat 4 %, ja myös ryhmään ”Muu, mikä sisältyy vuokralla asuneita, kuten myöhemmin selvennetään.

Otokseen kuului ja kyselyyn vastasi eniten nuoria aikuisia, joiden keskuudessa vuokra-asuminen on yleinen asumismuoto.

Taulukko 7.

Kyselyyn 2006 vastanneiden asunnon hallinta syyskuussa 2005.

VASTAAJIEN ASUNNON HALLINTAMUOTO	KYSELYN VASTAAJAT	
	Lukumäärä	%
Kunnallinen vuokra-asunto	80	21
Muun yhteisön vuokra-asunto	79	21
Yksit.vuokranantajan vuokra-asunto	77	20
ASO-asunto	5	1
Omistusasunto	15	4
Osaomistusasunto	1	0
Opiskelija-asunto	17	4
Alivuokralaisasunto	14	4
Vanhempien, sukul., tuttaviensa luona	57	15
Muu, mikä	35	9
Ei ilmoita asunnonhallintaa	5	1
Yhteensä	385	100

Syksyllä 2005 vain viisi vastaajaa asui asumisoikeusasunnossa, yksi osaomistus-asunnossa ja 15 omistusasunnossa. Asunnonomistajien hakeutuminen vuokra-asuntomarkkinoille johtui usein avio- tai avoeron aiheuttamasta toisen tai molempien puolisoitten asunnontarpeesta, mutta joukossa oli myös työn tai Helsinkiin muuttohalun vuoksi vuokra-asuntoa hakeneita asunnonomistajia.

Kaikista hakijoista 9 % oli asuntoa kysyttäessä täyttänyt kohdan ”Muualla, missä” täsmen täten vuokranantajaksi rahoitus- tai vakuutuslaitoksen, työnantajan, perikunnan jne. Asunnottomiksi olisi syyskuussa 2005 voitu luokitella osa vanhempia ja tuttavien luona asuneita ja majailleita, sekä kaikki alivuokralaiset ja asuntoloissa ja tukiasunnoissa asuneet.

Nuoria aikuisia asui myös muita runsaammin vanhempien, sukulaisten ja tuttavien luona. Nuorten kotona asuminen laskee jyrkästi 30. ikävuotta kohti (Ilmonen et al. 2005, 18-19³⁴). Niinpä alla olevassa taulukossa ilmenevistä keski-ikäisistä muutama vanhempien, sukulaisten ja tuttavien luona asuvista ilmaisi esimerkiksi hoitavansa vanhempia tai avio- tai avoeron jälkeen palanneensa kotiinsa. Tosin tähän ryhmään kuuluvista osa vain majaili sukulaisten ja tuttavien luona.

34 Mainittu raportti kuvaa 18 - 29-vuotiaalle osoitetun kyselyn tuloksia; kyselyyn oli vastannut 1606 nuorta.

Taulukko 8.

Kyselyyn 2006 vastanneiden asunnon hallinta ikäryhmittäin (%) syyskuussa 2005 taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta.

VASTAAJAN ASUNNON HAL- LINTAMUOTO	VASTAAJAN IKÄLUOKKA (%)							
	alaik-24	25–34	35–44	45–54	55–63	64- vanh	ei ilm. ikää	YHT
Kunnallinen vuokra-asunto	16	17	23	15	18	10	1	100 % N=80
Muun yhteisön vuokra-asunto	11	15	28	24	13	6	3	100 % N=79
Yksit.vuokranantajan vuokra- asunto	17	37	18	10	9	9	-	100 % N=77
ASO-asunto	-	-	-	80	-	20	-	100 % N=5
Omistusasunto	7	13	40	13	7	13	7	100 % N=15
Osa-omistusasunto	-	100	-	-	-	-	-	100 % N=1
Opiskelija-asunto	53	41	-	-	-	6	-	100 % N=17
Alivuokralaisasunto	29	29	7	35	-	-	-	100 % N=14
Vanhempien, sukul., tuttavien luona	53	19	17	2	5	-	4	100 % N=57
Muu, mikä	17	9	28	23	11	9	3	100 % N=35
Ei ilm. asuntoa / Asunnoton	20	-	20	-	20	20	20	100 % N=5
Yhteensä	23 % N=86	21 % N=82	21 % N=82	15 % N=59	11 % N=40	7 % N=28	2 % N=8	100 % N=385

Asuintalon tyypin määrittely puuttui 26 lomakkeesta. Neljä viidestä vastanneesta asui syksyllä 2005 kerrostalossa, pienkerrostalossa 8 % ja rivitalossa 4 %. Pari- tai omakotitalossa asui 14 vastaajaa, ja avoimissa vastauksissa mainittiin luhtitalo, asuntola ja laitosten siipirakennuksia.

5.3

Asunnontarve eri tahoille suunnatun asunnonhaun perusteena

Kysyttäessä syytä siihen, miksi vastaaja oli syyskuussa 2005 hakenut kaupungin vuokra-asuntoa, olivat useimmat eli 134 vastaajaa valinneet vastausvaihtoehdon ”muu, mikä” ja joko kirjoittaneet vapaamuotoisen perustelun tai jättäneet perustelematta. Vastauksissa toistui tuolloisen asunnon, asuintalon ja asuinympäristön epäkohdat, mutta myös määräaikaiset vuokrasopimukset ja syyt, miksi oli lähdeittävä opiskelija- tai työsuhdeasunnosta. Valmiiden vastausvaihtoehtojen asemesta vastaajat olivat halunneet ilmaista erityisen henkilökohtaisia syitä.

Halu perustaa oma tai puolison kanssa yhteinen talous:

- *ns. itsenäistyminen korkealla iällä, koska en ole onnistunut hankkimaan omistusasuntoa*
- *mennä töihin ja saada opiskelurauhan*

Työhön liittyvät seikat (työmatka, päiväkodin sijainti yms.)

- *bussiyhteydet jää jotenkin väliin*
- *lapsi aloitti koulun toisessa kaupunginosassa*

Tyytymättömyys asuntoon tai asuintaloon (koko, varustelu, kunto yms.)

- *perhekoko pieneni, lapset muutti pois kotoa*

- *kämppis muutti ulkomaille*
- *isompi asunto, että voisin kutsua joskus kylään*
- *kaksostytöt olivat syntymässä asunto oli liian pieni ja hissitön*
- *sairauden vuoksi – lonkkaleikkaus hissitön talo, palvelut kaukana*
- *ei sovi keuhkovammaiselle*

Asumisen kalleus:

- *työtapaturman vuoksi tulot riittämättömät kalliisiin asuntoihin*
- *talon peruskorjaus > vuokrankorotus tulossa*
- *loppuelämäksi luotettava, kohtuuvuokrainen asunto*

Muu, mikä (sosiaaliset suhteet):

- *lapsen kanssa yhteen*
- *halusin lähelle äitiä. Hän on huonossa kunnossa tarvitsee apua talousasioissa*
- *isäni sairastui (menehtyi syöpään) ja keskustelimme omakotitalon myymisestä myöhemmin*

Muu, mikä (asuinkuntaa ja -ympäristöä koskevat toiveet):

- *rakas synnyinkaupunki*
- *muutto ulkomailta Suomeen*
- *halusin vaihtaa meren läheisyyteen*

Valmiiksi muotoilluista vastausvaihtoehdoista useimmin valittu perustelu oli asumisen kalleus, sen jälkeen tyytymättömyys asuntoon ja / tai asuintaloon. Myös halu perustaa oma tai puolison kanssa yhteinen talous oli valittu usein.

Asunnontarpeen perusteluja kysyttäessä vastaajia ohjattiin valitsemaan kolme tärkeintä perustetta ja asettamaan ne keskenään tärkeysjärjestykseen, mutta läheskään kaikki eivät olleet noudattaneet ohjetta. Vain avio- tai avoero oli suhteessa selkeimmin määritelty tärkeimmäksi asunnontarpeen perusteluksi – ehkä siitä syystä, että ao. tilanteessa samassa asunnossa jatkaminen saattaa olla erityisen hankalaa.

Asunnontarpeen perusteita koskevan kysymyksen kohdalla olivat muutamat ilmaisseet myös sivuhuomautuksina kiitoksia ja moitteita, kuten:

- *tarjottiin vaihtoa kaupungin puolesta, kiitos!*
- *ei ole tärpännyt, kai 20 vuoden yritys. Jaksoittain kun on jaksanut vielä toivoa saavansa asunnon MUTTA TURHAAN AIVAN TURHAAN*

5.4

Asuntohakemuksia laitetaan useammalle taholle

Kaikista vastanneista yli puolet eli 56 % ilmoitti hakeneensa asuntoa yhdeltä tai useammalta muultakin vuokranantajataholta kuin kaupungilta. Näistä suurin osa eli kaikista vastaajista hieman yli puolet oli niitä, jotka ilmoittivat hakeneensa asuntoa 1 – 3 muulta taholta, kun taas neljältä taholta hakeneita oli vain 4 % ja 5 – 7 taholta hakeneita yhden prosentin verran.

Kaikista hakijoista runsas kolmannes ilmoitti hakeneensa asuntoa myös VVOLTa, neljännes SATOLTa ja runsas viidesosa yksityiseltä vuokranantajalta. Vain 12 vastaajaa kertoi jättäneensä hakemuksen myös Espoon kaupungille ja 21 vastaajaa Vantaan kaupungille. Näissä hakijoissa eivät erottuneet ao. kunnissa asuneet, vaan esimerkiksi Vantaan kaupungilta asuntoa oli hakenut vain 6 Vantaan postinumeroiden alueella asunutta. Rahoitus- ja vakuutusyhtiöille oli jätetty vain joitakin hakemuksia, ja muille

vuokranantajille jätetyt 42 hakemusta hajosivat eri tahoille, useimmin opiskelija- ja nuorisoasuntoja tarjoaville vuokranantajille.

Asunnon joltakin taholta saaneista 65 % ilmoitti hakeneensa sitä kaupungin ohella yhdeltä tai useammalta muulta vuokranantajataholta. Sitä vastoin niistä vastaajista, joiden asuinolot olivat vastaushetkellä samat kuin syksyllä 2005, vain 41 % ilmoitti tehneensä hakemuksen yhdelle tai useammalle muulle vuokranantajalle.

Edellä olevasta voi päätellä, että useammalta taholta asunnon hakeminen tuottaa varmemman tuloksen. Yksittäisiä vastauksia selittää kuitenkin myös se, että esimerkiksi kaupungin asuntoa vaihtavat, jotkut pienituloiset ja asunnottomat hakevat asuntoa vain kaupungilta. Näin pienessä vastaajajoukossa ao. tapaukset eivät kohonneet merkittäviksi.

5.5

Kaupungin asunnon hakuaika

Vastaajilla oli ollut ilmeisiä vaikeuksia muistaa, miten pitkään he olivat olleet kaupungin vuokra-asunnon hakijoina. Toki lähes 60 % ilmoitti hakuajan rajautuvan yhteen vuoteen, 17 % oli hakenut vuodesta kahteen ja 5 % 2 – 3 vuotta. Sen jälkeen lisääntyviä hakuvuosia kohti oli hakijoita vähemmän, mutta muutama oli kirjannut hakeneensa 10 ja jopa runsaan 20 vuoden ajan. Vastapainoksi oli niitä, jotka iloitsivat saaneensa asunnon välittömästi sitä haettuaan tai lyhyen ajan sisällä.

6 Vuoden sisällä tapahtuneita muutoksia asuinoloissa

6.1

Lähes kaksi kolmesta oli onnistunut asunnonhaussa

Aiemmin on jo esitetty, että vastausaineiston tallennusta korjattiin kyselyn keskeisimmän kysymyksen osalta. Toimenpiteen jälkeen 385 vastaajaa olivat vastaushetkestä syyskuun 2006 aikaista asumista verrattaessa syyskuun 2005 aikaiseen asumiseen jaettavissa kolmeen kategoriaan:

231	60 %	= asuntoa vaihtaneet / asunnon saaneet
150	39 %	= samassa asunnossa / samoissa asuinoloissa jatkavat
4	1 %	= asuntonsa menettäneet

Vastaajista 60 % oli onnistunut asunnonhaussa eli he olivat vaihtaneet asuntoa, päässeet vanhempiensa luota usein ensimmäiseen asuntoonsa, ostaneet asunnon tai asunnottomuus tai asuntolaelämä tai kiertely tuttavien asunnoissa oli vaihtunut asunnon hallintaan. Asunnon hakemisessa onnistuminen voi siten tarkoittaa monenlaisia kehityskulkuja, ja joukossa oli myös muutama, jotka ilmoittivat muuttaneensa syyskuun 2005 jälkeen kaksi kertaa.

Asunnonsaaneista 231 hakijataloudesta peräti 70 % ilmoitti hakeneensa asuntoa korkeintaan vuoden ja 13 % 1 – 2 vuotta. Asunnon saaneissa oli myös useita vuosia hakeneita: 6 % ilmoitti hakeneensa kaupungin asuntoa yli 4 vuotta ja näistä yksi yli 10 vuotta.

Vastaajista 39 % asui samassa asunnossa tai samoissa asuinoloissa kuin vuotta aiemmin. Neljä vastaajaa oli vuoden sisällä menettänyt asuntonsa ja ilmoitti olevansa vailla minkäänlaista asuntoa, mutta kokonaisuudessaan asunnottomia oli enemmän, sillä joukossa oli asuntoloissa ja sukulaisten ja tuttavien luona asustelevia.

Taulukko 9.

Kyselyyn 2006 vastanneiden asumisen kehitys ikäryhmittäin (%) syyskuusta 2005 lukien. Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta.

ASUINOJEN KEHITYS SYYSKUUN 2005 JÄLKEEN	VASTAAJAN IKÄLUOKKA (%)							Yhteensä % / N
	alaik-24	25-34	35-44	45-54	55-63	64-vanh	ei ilm.	
Olen vaihtanut asuntoa /sain asunnon	28	25	19	13	7	7	1	100 % N=231
Asuinoloni ovat edelleen samat	13	15	26	19	15	8	4	100 % N=150
Olen menettänyt / menetän asuntoni ja haen toista	75	25	-	-	-	-	-	100 % N=4
Yhteensä % / N	22 % N=86	21 % N=82	21 % N=82	15 % N=59	10 % N=40	7 % N=28	2 % N=8	100 % N=385

Edellisestä taulukosta 9 ilmenee, että vastanneiden joukosta nuorimmat ikäryhmät saivat muita useammin asunnon.

6.2

Vastaajien talouden ja asumiskulujen kehittyminen

Pyydettyäessä vertailemaan asumiskuluja, tuloja ja velkoja vuoden takaisin, lähes 60 % tähän kysymykseen vastanneista ilmoitti asumiskulujensa kasvaneen selvästi tai jonkin verran, kun vajaa neljännes ilmoitti, ettei muutosta ollut tapahtunut ja loppujen mielestä asumiskulut olivat pienentyneet jonkin verran tai selvästi. 44 % arvioi tulojensa pysyneen ennallaan ja 33 % arvioi tulojen kasvaneen jonkin verran tai selvästi. Vastaavasti 50 % ilmoitti velkojen pysyneen ennallaan, mutta 32 % ilmoitti niiden kasvaneen. 12 omistusasuntoon muuttaneesta 9 ilmoitti velkojen kasvaneen selvästi, mutta myös muutamat niistä, jotka olivat saaneet vuokra-asunnon, ilmoittivat velkojensa kasvaneen niin ikään selvästi.

Taulukko 10.

Kyselyyn 2006 vastanneiden asumiskulujen kehitys vuoden aikana asuinoloissa samana aikana tapahtuneen kehityksen mukaan (%) luokiteltuna. Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta.

ASUINOLOJEN KEHITTYMINEN SYYSKUUN 2005 JÄLKEEN	ASUMISKULUT VERRATTUINA VUODEN TAKAISIN (%)						Yhteensä % / N
	kasvaneet selvästi	kasvaneet jonkin verran	ei muutosta	pienentyneet jonkin verran	pienentyneet selvästi	ei vastusta	
Olen vaihtanut asuntoa / sain asunnon	36	22	13	18	8	3	100 % N=231
Asuinoloni ovat edelleen samat	13	41	36	4	2	4	100 % N=150
Olen menettänyt / menetän asunto-ni ja haen toista	25	25	25	-	25	-	100 % N=4
Yhteensä % / N	27 % N=103	29 % N=113	22 % N=85	12 % N=48	6 % N=22	4 % N=14	100 % N=385

Edellisestä taulukosta 10 voidaan havaita, että asuntoa vaihtaneista suhteessa suurin osa ilmoittaa, että asumiskulut verrattuna vuoden takaisin ovat kasvaneet selvästi. Samalla on kuitenkin havaittavissa, että asuntoa vaihtaneista 26 % ilmoittaa asumiskulujen pienentyneen jonkin verran tai selvästi. Vastanneissa oli runsaasti niitä, jotka perustelivat asuntohakemustaan asumisen kalleudella, ja todennäköisesti osa on onnistunut vaihtamalla pienentämään asumiskulujaan.

6.3

Kaupungin asuntohakemuksen voimassaolo ja asumistyytyväisyys

Kyselyyn 385 vastanneesta 150 eli 39 % ilmoitti, että hänellä on vastaushetkellä voimassa hakemus kaupungin vuokra-asuntoon. Luku on sattumalta sama kuin niiden määrä, joiden asuinolot olivat vuodessa pysyneet muuttumattomina. Seuraavasta

taulukosta ilmenee kuitenkin, että lukuun sisältyy 23 % asuntoa vaihtaneista ja vain 62 % niistä, joiden asuinoloissa ei ole vuoden kuluessa tapahtunut muutoksia.

Taulukko II.

Kyselyyn 2006 vastanneiden hakemusten voimassaolo kaupungin vuokra-asuntoon syksyllä 2006.

Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta.

ASUINOLOJEN KEHITTYMINEN SYYSKUUN 2005 JÄLKEEN	KAUPUNGIN HAKEMUKSEN VOIMASSAOLO SYYSKUUSSA 2006 (%)			Yhteensä % / N
	Hakemus on voimassa	Ei ole voi- massa hake- musta	Ei muista tai vastaa	
Olen vaihtanut asuntoa	23	73	4	100 % N=231
Asuinoloni ovat edelleen samat	62	34	4	100% N=150
Olen menettänyt/ menetän asun- toni ja haen toista	100	-	-	100% N=4
Yhteensä % / N	39 % N=150	57 % N=220	4 % N=15	100 % N=385

Se, että asuntoa vaihtaneista 23 % ilmoittaa jatkavansa kaupungin vuokra-asunnon hakijoina osoittanee, että joskus pakottavissa tilanteissa ehkä otetaan vastaan asunto, joka ei vastaa toiveita, jolloin asunnon hakemista jatketaan. Asuntoa vaihtaneista 231 vastaajasta 22 % oli melko tyytymätön tai tyytymätön asuinoloihinsa, ja peräti 45 % ilmoitti suunnittelevansa asunnon vaihtamista lähimmän kahden vuoden aikana.

Luonnollisesti entisissä asuinoloissa jatkaneista 154 vastaajasta suurin osa eli 65 % ilmaisi olevansa tyytymätön tai melko tyytymätön, mutta 29 % ilmoitti olevansa melko tyytyväisiä tai tyytyväisiä. Suurin osa suunnitteli edelleen asunnon vaihtamista, mutta syystä tai toisesta viisi vastaajaa oli luopunut vaihtoaikasta ja 19 vastaajaa ei osannut sanoa, aikooko vaihtaa vai ei kahden lähimmän vuoden aikana.

7 Asunnon saaneiden ja asuntoa vaihtaneiden uudet asuinolot syksyllä 2006

Seuraavissa luvuissa otetaan tarkempaan kuvaukseen ne 231 kyselyyn vastaajaa, jotka ovat saaneet tai vaihtaneet asuntoa vuoden kuluessa. Nämä vastaajat olivat siis onnistuneet asunnon haussa. Heidän osuutensa oli 60 % kaikista kyselyyn vastaajista.

7.1

Tulot ja varallisuus valintojen rajaajana

Kuten edellisestä käy ilmi, kyselyyn vastanneista 60 % eli 231 vastaajaa oli onnistunut asunnonhaussa. Asunnonhaussa onnistuneiden joukossa korostuu edelleen vuokra-asuminen: kunnallisen vuokra-asunnon oli saanut 37 %, muun yhteisön vuokra-asunnon 21 % ja yksityisen vuokranantajan asunnon 16 %. Merkittävää siirtymää muihin asumismuotoihin ei tapahtunut.

Taulukko 12 kertoo siirtymistä eri hallintamuotojen mukaisista asunnoista toisiin. Asunnon saaneista 38 vastaajaa oli jo asunut syksyllä 2005 kunnallisessa vuokra-asunnossa. Vastausajankohtana heistä 63 % asui toisessa kunnallisessa vuokra-asunnossa, mutta 13 % oli siirtynyt muun yhteisön ja 5 % yksityisen vuokranantajan vuokra-asuntoon; 3 % oli hankkinut asumisoikeus- eli ASO-asunnon, mutta yksikään ei ollut ostanut omistusasuntoa. Omistusasunnossa syyskuussa 2005 asuneista 9 vastaajasta puolet oli siirtynyt muun yhteisön vuokra-asuntoon, mutta muutama oli ostanut uudelleen oman asunnon.

Nuori aikuinen saattaa pitää vuokra-asumista väliaikaisena asumismuotona itselleen, mutta hän myös uskoo, ettei lähivuosina ole mahdollisuutta ostaa asuntoa silloin, kun tulot ovat korkeintaan 500 €/kk (ks. Ilmonen et al. 2005, 56 ja 58). Omistus-asumista kuitenkin arvostetaan, mikä on näkynyt etenkin kuluneena viitenä vuotena, jolloin omistusasuntojen hinnat ovat voimakkaan kysynnän vuoksi nousseet.

Myös tässä aravavuokra-asunnonhakijoille kohdistetussa kyselyssä testattiin omistusasumisen arvostusta. Väittämän ”Arvostan eniten omistusasumista” kanssa täysin tai jokseenkin samaa mieltä oli 42 % ja täysin tai jokseenkin eri mieltä 26 %, kun 32 % vastasi neutraalisti, ettei ole samaa eikä eri mieltä. Kuitenkin vastaavasti väittämän ”Vuokra-asuminen sopii minulle, sillä vuokra-asunnosta on tarvittaessa helppoa ja nopeaa luopua” kanssa oli täysin tai jokseenkin samaa mieltä 70 % ja täysin tai jokseenkin eri mieltä vain 12 %, kun 18 % vastasi, ettei ole samaa eikä eri mieltä. Aravavuokra-asuntoa hakeneet hienokseltaan arvostavat omistusasumista, mutta katsovat vuokra-asumisen sopivan itselleen omassa elämäntilanteessaan.

Taulukko 12.

Kyselyyn 2006 vastanneiden, asuntoa vaihtaneiden ja asunnon saaneiden lähtöasunnon hallinta ristiintaulukoituna uuden asunnon hallinnan kanssa (%). Taulukossa - tarkoittaa, ettei ao. ryhmässä ole yhtään tapausta.

ASUNTO JA SEN HALLINTA SYYSKUUSSA 2005	VUODEN AIKANA ASUNTOA VAIHTANEIDEN ASUNNON HALLINTA SYYSKUUSSA 2006										
	Kunnallinen vuokra- asunto	Muun yhteisön vuokra- asunto	Yksit. vuokra- nant. vuokra- asunto	ASO- asunto	Omis- tus- asunto	Opis- kelija- asunto	Ali- vuok- ralais- asunto	Vanh., sukul., tuttav. luona	Muu, mikä	Ei ilmoi- tusta	Yh- teensä % / N
Kunnallinen vuokra-asunto	63	13	5	3	-	3	-	-	8	5	100 % N=38
Muun yhteisön vuokra-asunto	36	40	7	-	5	-	-	-	5	7	100 % N=42
Yksit.vuokranant. vuokra-asunto	29	26	25	2	6	4	2	-	2	4	100 % N=49
ASO-asunto	-	50	-	50	-	-	-	-	-	-	100 % N=2
Omistusasunto	11	45	-	-	22	-	-	11	-	11	100 % N=9
Osaomistusasunto	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100 % N=1
Opiskelija-asunto	10	-	40	-	-	40	-	-	-	10	100 % N=10
Alivuokralais- asunto	23	23	23	-	8	-	8	8	-	7	100 % N=13
Vanhempien, sukul., tuttavien luona	36	10	31	2	5	5	5	2	2	2	100 % N=42
Muu, mikä	45	14	-	-	5	-	5	9	18	4	100 % N=22
Ei ilmoitusta	33	-	-	-	-	-	-	-	-	67	100 % N=3
Yhteensä % / N	37 % N=85	21 % N=50	16 % N=37	2 % N=4	5 % N=11	4 % N=9	2 % N=5	2 % N=5	5 % N=11	6 % N=14	100 % N=231

Asuntoa vaihtaneista tai asunnon saaneista 231 taloudesta oli 222 vastannut tuloja koskevaan kysymykseen. Heidän kotitalouksistaan eniten eli 41 % kuului tuloryhmään 1500 – 2749 €/kk, 36 % kuului tuloryhmään 500 – 1499 €/kk ja 9 % alle 500 €/kk ansaitsevien ryhmään. Kaikki omistus- ja ASO-asunnon hankkineet vastaajataloudet ansaitsivat oman ilmoituksensa mukaan vähintään 1500 €/kk.

Edellä kuvattu huomioon ottaen on ymmärrettävissä, että siirtymää omistus- tai asumisoikeusasumisen puolelle ei vastaajajoukossa ole nähtävissä. Kyselyyn vastanneiden joukossa muuttoa ympäristökuntiin omakotitaloihin ei myöskään ole havaittavissa, sillä Helsingin postinumeroiden alueelta Vantaan alueelle muutti vain 5 taloutta, Espooseen 2 ja muiden kuntien alueille yksittäiset kotitaloudet. Muihin kuntiin muuttaneet siirtyivät kerrostaloihin, paitsi yhdet kotitaloudet Espooseen, Keravalle ja Jyväskylään pari- tai omakotitaloon.

7.2

Nykyisten asuinolojen vertailua vuoden takaisiin

Kyselyyn vastanneiden asuinolojen muutoksessa näkyy ohut siirtymä pienkerrostaloihin. Syyskuussa 2005 kerrostaloissa asuneista 171 vastaajasta 32 oli siirtynyt pienkerrostaloon, ja vaikka vastaavasti pienkerrostaloista 14 vastaajaa siirtyi ker-

rostaloon, niin pienkerrostaloissa asuvien määrä nousi myös toisten talotyyppien kustannuksella 10 %. Näin pienen tutkimusjoukon kohdalla tuloksesta ei voi tehdä yleistävää johtopäätöstä, ja ilmiö voi olla pelkkä sattuma. Sitä voidaan pohtia kuitenkin myös siitä näkökulmasta, että yli puolella vastaajista oli jo kokemusta vuokra-asumisesta kerrostaloissa, jolloin he ehkä tietoisesti pyrkivät pienempään ja samalla ehkä aiempaa rauhallisempaan asuinrakennukseen. Muutoin muutokset talotyyppien kohdalla olivat vähäisiä: kerrostaloista vain neljä siirtyi rivitaloon ja yksi siirtyi omakotitaloon.

Asunnon huoneluvun ja pinta-alan vaihtumisen taustalla näkyy ilmaistut asunnontarpeet: muuttunut perhekoko ja / tai heikentynyt maksukyky. Vastanneiden joukossa oli 54 aiemmin yksiosassa asunutta, joista 31 vaihtoi useamman huoneen asuntoon. Vastaavasti oli 45 kolmiossa asunutta, joista 39 vaihtoi huoneluvultaan pienempään asuntoon ja 7 yksioon:

- *vaihdoimme pienempään asuntoon, kun vuokra oli niin kallis*
- *muutin takaisin kunnostettuun asuntoon, mutta vuokra nousi 200 € + vesim. 11 €.*
On tosi kallis eläkeläiselle 707 €
- *en pysty maksamaan 759 € kk*

Pyydettyäessä vertailemaan uuden asumisen eri ulottuvuuksia syksyn 2005 tilanteeseen, nousi nykyisen asunnon kunto selkeästi aiempaa paremmaksi. 48 % vastanneista piti nykyisen asunnon kuntoa parempana verrattuna vuoden takaiseen. Vastaavasti 42 % vastanneista piti nykyisen asuintalon kuntoa parempana vuoden takaiseen verrattuna.

Sitä vastoin vertailut entiseen sekä asunnon että talon varusteluista hajosivat. Vain hieman useammat olivat arvioineet ne joko paremmiksi tai samanlaisiksi verrattuina vuoden takaisiin, kun vastaavasti lähes kolmannes piti asuntonsa ja neljännes asuintalonsa varustelua huonompina verrattuina vuoden takaisiin. Samanlainen hajonta tapahtui verrattaessa nykyisen asuinympäristön palveluja ja liikenneyhteyksiä vuoden takaisiin. Nämä ilmentävät ehkä vain sitä, että asuntoa valittaessa asunnon ja asuintalon kunto – kodin konkreettiset puitteet – nähdään tärkeämmiksi valintaperusteiksi kuin palvelut ja liikenneyhteydet, jotka esimerkiksi kaupungeissa ja etenkin Helsingissä ovat yleensä puutteineenkin kohtuullisen tasoisia.

7.3

Nykyisen asunnon valintaperusteet

Asuntoa vaihtaneilta ja asunnon saaneilta kysyttiin asunnon valitsemisperusteita. Vastaajia pyydettiin jälleen valitsemaan ensin kolme tärkeintä perustetta ja asettamaan ne sitten keskenään tärkeysjärjestykseen. Kysymyksen osalta vastausten arviointia haittaa se, että aiempaa useammat olivat jättäneet vastaamatta ja vastaajista monet eivät olleet laittaneet perusteita tärkeysjärjestykseen.

Valintaperusteiksi annetuista vastausvaihtoehdoista useimmin eli 61 % asuntoa vaihtaneista oli merkinnyt perusteeksi sen, että asunto järjestyi nopeasti. Tämän vaihtoehdon valinneista 65 % oli nimennyt sen myös tärkeimmäksi perusteeksi. Seuraavaksi eniten eli 43 % oli pitänyt perusteena asunnon vuokraa tai vastiketta ja samoin 43 % oli pitänyt perusteena asuinympäristöä. Vastaajista 37 % perusteli valintaa asunnon koolla ja 18 % asunnon kunnolla ja / tai varustelulla. Muita vastausvaihtoehtoja oli valittu muutamia kutakin, ja avovastauksissa kohdassa ”muu, mikä” esiintyi jälleen myös sellaisia perusteluja, joita sisältyi muotoiltuihin vastausvaihtoehtoihin, mutta myös hyvin henkilökohtaisia syitä:

- *lemmikit sallittu*
- *vanhemmat muuttivat pienempään, pois vanhempien jaloista*
- *metro vieressä, sain jäädä saman sosiaalitoimiston alueelle*
- *asuntoa tarjottiin sopivalla hetkellä (tulorajat eivät vielä ylittyneet)*
- *pakko ottaa mikä oli, koska työsuhteen päättyminen tarkoittaa myös työsuhdeasunnosta luopumista*
- *ei muuta vaihtoehtoa*
- *yleensä sai asunnon*
- *olin irtisanonut edellisen asunnon asumiskustannusten vuoksi, joten olin asunnoton*
- *pääsin muuttamaan Helsinkiin, samaan alueeseen josta muutin aikoinaan pois*
- *tarvitsin asunnon Helsingissä koska aloitin opiskelun*
- *Sato on luotettava vuokranantaja*
- *sukulainen muutti meille*
- *saimme kahdestaan kolmion, joka muualta tuntui olevan mahdotonta*

Mukana oli myös nuoria, jotka syystä tai toisesta olivat palanneet vanhempiensa, sukulaisten tai tuttavien asuntoihin. Ensikodista lapsensa kanssa vanhempien luokse palannut äiti harmitteli, ettei hänelle tarjoutunut muuta vaihtoehtoa. Riitojen takia kotoaan lähtenyt nuori mies oli kirjoittanut päässeensä sopuun ja takaisin vanhempiensa luokse.

8 Kaupungin vuokra-asunnonhakijoista poistuneet ja hakua jatkavat syksyllä 2006

Seuraavissa luvuissa tarkastellaan tarkemmin niitä kaupungin vuokra-asunnon hakijoita, jotka olivat syyskuussa 2006 jo poistuneet hakijajoukosta. Lisäksi tarkastellaan niitä hakijoita, jotka edelleen jatkavat kaupungin asunnon hakua. Näiden kahden ryhmän ominaisuuksia myös vertaillaan keskenään.

8.1

Kaupungin vuokra-asunnonhakijoista poistuneet

Kyselyyn vastanneista 385 henkilöstä 220 eli 57 % ei jatkanut kaupungin asunnon hakemista (ks. taulukko 11). He ovat syystä tai toisesta poistuneet asunnonhakijoiden joukosta. Heistä 169 eli 77 % oli asunnon saaneita tai asuntoa vaihtaneita, joiden kohdalla on luonnollista, ettei kaupungin asunnon hakemista jatketa, jos asuntoon ollaan vähänkin tyytyväisiä. Niistä, joilla asunnonhakemus ei ollut voimassa, oli vastaushetkellä 38 % tyytyväisiä ja 41 % melko tyytyväisiä asuinoloihinsa. Merkittävin syy hakijajoukosta poistumiseen onkin onnistuminen asunnonhaussa.

Seuraavasta taulukosta 13 ilmenee hakijajoukosta poistuneiden asunnonhallinta. Kohtaan "Muu, mikä" sisältyy 8 vastaajaa, jotka eivät ilmoittaneet asuntonsa hallintatietoa.

Taulukko 13.

Kyselyyn 2006 vastanneiden, kaupungin vuokra-asunnon hakijajoukosta poistuneiden asunnonhallinta vastausajankohtana 2006.

KAUPUNGIN HAKIJAJOUKOSTA POISTUNEIDEN VASTAAJIEN ASUNTO JA SEN HALLINTA SYYSKUUSSA 2006	HAKIJAJOUKOSTA POISTUNEET VASTAAJAT	
	Lukumäärä	%
Kunnallinen vuokra-asunto	92	42
Muun yhteisön vuokra-asunto	45	20
Yksityisen vuokranant. vuokra-asunto	34	15
ASO-asunto	4	2
Omistusasunto	15	7
Opiskelija-asunto	9	4
Alivuokralaisasunto	2	1
Vanhempien, sukulaisten ym. luona asuva	4	2
Muu, mikä	15	7
Yhteensä	220	100

Asunnonhakijoiden joukosta poistuneissa on luonnollisesti eniten kaupungin asunnon saaneita. Heidän lisäksi on myös muun yhteisön vuokra-asunnon saaneita ja yksityiseltä vuokranantajalta asunnon vuokranneita. Heidän osuutensa on yli kolmannes hakijoiden joukosta poistuneissa. Asunnonhaussa onnistuminen ei siten aina merkitse vain kaupungin asunnon saamista. Se voi merkitä myös kuten yllä oleva taulukko osoittaa asunnon järjestymistä muualta vuokra-asuntomarkkinoilta.

Huomionarvoista on, että hakijajoukosta poistuneissa on kahta lukuun ottamatta kotitaloudet, jotka olivat joko hankkineet omistusasunnon tai asuivat edelleen samassa omistusasunnossa kuin syksyllä 2005. Hakijajoukosta olivat paria lukuun ottamatta poistuneet myös lähikunnista asunnon saaneet eli Vantaan postinumeroiden alueilta asunnon saaneet 10 kotitaloutta, 4 Espoosta ja 5 muista Helsingin lähikunnista ja muutamat kauempaa sisämaasta asunnon saanutta kotitaloutta.

Osa asunnonhakijajoukosta poistujista saattaa olla vuokra-asuntomarkkinoilla pelkästään onneaan kokeilleita, joita ehkä sisältyi myös tämän kyselyn vastauskatoon. Jotkut hakevat vain tiettyä, esimerkiksi tuttaviltaan vapautuvaa asuntoa tai uutta asuntoa tietystä valmistuvasta talosta, ja jos eivät onnistu ao. asuntoa saamaan, eivät tee uutta hakemusta vaan poistuvat hakijajoukosta.

Kaikista kyselyn 385 vastaajasta 4 % ei ollut ilmoittanut, hakeeko vai ei kaupungin vuokra-asuntoa edelleen. Tämäkin huomioon ottaen osa poistuneista saattaa olla sellaisia, jotka eivät muista tehdä uutta asuntohakemusta entisen hakemuksen voimassaoloajan kuluttua umpeen. Epätietoisuudesta hakemuksen voimassaolosta oli runsaasti huomautuksia kyselyn lopussa vapaamuotoisissa vastauksissa, joita kuvaillaan myöhemmin. Myös nimenomaisen kysymyksen kohdalle lomakkeen laitaan oli kirjoitetut huomautuksia, ettei voimassaoloa muista tai:

- olen aina unohtanut uusia hakemuksen
- tosin varmuutta asiasta ei ole koska mitään ei ole kaupungilta kuulunut

Yleensä asunnonhakijajoukosta poistumisen syitä pohdittaessa on huomattava, että syynä voivat olla myös kuolemantapaukset, joskin todennäköisesti vain pienen joukon kohdalla, kun on kyse nuorista asunnonhakijoista. Asunnonhakijoita muuttaa myös ulkomaille, mikä ei näkynyt esimerkiksi tässä kyselyssä, joka lähti vain kotimaan osoitteisiin.

8.2

Kaupungin vuokra-asunnon hakemista jatkavat

Kyselyyn 385 vastanneesta 150 eli 39 % ilmoitti, että hänellä tai hänen kotitaloudellaan on edelleen voimassa hakemus Helsingin kaupungin vuokra-asuntoon. Näistä 62 % asui samoissa oloissa kuin vuotta aiemmin, ja hakijoiden joukossa olivat myös neljä edellisen vuoden aikana totaalisesti asuntonsa menettänyttä. Kaupungin asuntoa edelleen hakevista 45 % oli tyytymättömiä ja 26 % oli melko tyytymättömiä vastaushetkisiin asuinoloihinsa. Huomion arvoista on, että tyytyväisiäkin oli 8 % ja melko tyytyväisiä 16 %, joilla asunnonhakemisen peruste on muu (vuokrasopimuksen määräaikaisuus, avio- tai avoero jne.) kuin tyytymättömyys asuinoloihin.

150 asunnonhakijasta 35 % oli vaihtanut asuntoa / saanut asunnon, mutta haki siis välittömästi toista. Asunnonhaussa onnistuneita, mutta tästä huolimatta edelleen kaupungin asuntoa hakevia oli lukumääräisesti hieman enemmän muun yhteisön ja yksityisen vuokranantajan asunnon saaneissa kuin kunnallisen vuokra-asunnon saaneissa.

Taulukko 14.

Kyselyyn 2006 vastanneiden, edelleen kaupungin vuokra-asunnon hakijoina jatkavien asunnonhallintaa vastaajajankohdasta 2006.

ASUNNONHAKIJOINA JATKAVIEN ASUNTO JA SEN HALLINTA SYYSKUUSSA 2006	KAUPUNGIN VUOKRA-ASUNNON HAKIJOINA JATKAVAT ASUINOLOJEN KEHITYKSEN MUKAAN (lukumäärä)			Yhteensä N / %
	Samat asuinolot/ asunto kuin 2005	Asuntoa vaihtaneet/ asunnon saaneet	Asunnotta jääneet	
Kunnallinen vuokra-asunto	23	10		N=33 22 %
Muun yhteisön vuokra-asunto	24	13		N=37 25 %
Yksit.vuokranant.vuokra-asunto	15	11		N=26 17 %
ASO-asunto	2	1		N=3 2 %
Omistusasunto	2	-		N=2 1 %
Opiskelija-asunto	3	2		N=5 4 %
Aliuokralaisasunto	-	3		N=3 2 %
Vanhempien, sukul. ym. luona	12	3		N=15 10 %
Muu, mikä	12	10	4	N=26 17 %
Yhteensä N / %	N=93 62 %	N= 53 35 %	N=4 3 %	N=150 100 %

Edellä olevasta taulukosta 14 ilmenee, että niistä kyselyyn vastanneista, jotka olivat vaihtaneet asuntoa syyskuun 2005 jälkeen, ei enää hakenut kaupungin vuokra-asuntoa yhtään omistusasunnon hankkinutta vastaajataloutta, joita oli 11. Osaomistus- ja asumisoikeusasunnot olivat kyselyyn vastanneiden joukossa vähän edustettuina. Vastaajien siirtymät tapahtuivat vuokranantajatahoilta toiseen. Helsingin kaupungin vuokra-asunnonhakijoina jatkavista 70 % ilmaisi asuvansa tavallisessa vuokra-asunnossa, opiskelija-asunnossa tai alivuokralaisena, mutta vuokralla asuvien osuutta kasvattaa jonkin verran asuntonsa hallintaa kohdassa ”Muu, mikä” selvittäneet työsuhde- ja vastaavassa asunnossa asuvat ja todennäköisesti osa niistä, jotka jättivät vastaamatta tähän kysymykseen.

8.3

Asunnonhakua jatkaneiden ja hakijoista poistuneiden vertailua

Seuraavassa taulukossa vertaillaan kyselyyn osallistuneiden, edelleen asunnonhakijoina olevien ja asunnonhakijoiden joukosta poistuneiden itse ilmoittamaa elämäntilannetta syyskuussa 2006.

Taulukko 15.

Kyselyyn 2006 vastanneiden, edelleen kaupungin vuokra-asunnon hakijoina olleiden ja asunnonhakijoiden joukosta poistuneiden elämäntilanne syyskuussa 2006. Taulukossa – tarkoittaa, ettei ao. kohdassa ollut yhtään tapausta.

KAUPUNGIN VUOKRA-AS. HAKEMUSTILANNE SYYSKUUSSA 2006	KYSELYYN VASTANNEIDEN ELÄMÄNTILANNE SYYSKUUSSA 2006 (%)								Yhteensä % / N
	Vakinainen työsuhte	Määräaik. työsuhte	Työtön	Opiskelija	Eläkeläinen	Vanhempainlomalla	Muu	Ei kerro el.til.	
Hakemus on voimassa	33	14	19	6	15	3	5	5	100 % N=150
Ei ole voimassa hakmusta	40	13	10	15	12	4	4	2	100 % N=220
Ei kerro voimassaoloa	13	7	26	7	20	7	-	20	100 % N=15
Yhteensä % / N	36 % N=140	13 % N=51	14 % N=55	12 % N=45	14 % N=52	3 % N=13	4 % N=15	4 % N=14	100 % N=385

Edellisestä taulukosta 15 voi havaita, että niiden joukossa, jotka syyskuussa 2006 eivät enää hakeneet kaupungin vuokra-asuntoa, on suhteessa enemmän vakinaisessa työsuhteessa olevia ja suhteessa lähes kaksinkertainen määrä opiskelijoita kuin niiden joukossa, joilla oli voimassa oleva asuntohakemus kaupungille. Samoin kuin selvitystyön perusjoukossa (ks. taulukko 6) myös kyselyyn vastanneiden joukossa näyttäisivät työssäkäyvät onnistuneen asunnonhaussa työttömiä paremmin, ja ehkä myös opiskelija-asuntojen markkinat ovat vetäneet. Asunnonhakijoiden joukosta poistuneissa on suhteessa vähemmän työttömiä kuin asunnonhakijoina jatkaneiden joukossa.

Edellä kuvattu työmarkkinatilannekin selittää sen, että kaupungin vuokra-asuntoa edelleen hakevien itse ilmoittamat tulot ovat jonkin verran pienemmät kuin niillä, jotka ovat poistuneet hakijajoukosta. Hakijajoukosta poistuneista 51 % ilmoitti kotitaloutensa tuloiksi 1500 – 3299 €/kk, kun hakijatalouksista 36 % ilmoitti tulojen sijoittuvan em. haarakkaan. Vastaavasti pienituloisten ryhmä oli asuntoa edelleen hakevilla isoin, eli 53 % ilmoitti talouden tulojen jäävän alle 1500 €/kk, kun tuon summan alle jäi 39 % niistä kotitalouksista, jotka eivät enää hakeneet kaupungin asuntoa.

Kyselyyn vastanneiden ikäjakauma painottuu nuorempiin ikäryhmiin niiden joukossa, jotka eivät enää hae kaupungin vuokra-asuntoa. Hakijoiden joukossa on 22 % 55 vuotta täyttäneitä, kun taas hakijoiden joukosta poistuneissa heitä on 14 %. Osa iäkkäimmistä oli eläköityessään työsuhteasunnon menettäviä ja esimerkiksi pienempää ja asumiskulujen osalta edullisempaa asuntoa etsineitä, mutta joukossa oli myös joitakin asunnottomia ja asuntoloissa asuvia aivan kuin muissakin ikäryhmissä.

Asunnonhakijoiksi edelleen ilmoittautuneet 150 vastaajaa muodostavat niin pienen ryhmän, etteivät tulokset oikeuta tekemään kovin yleistäviä johtopäätöksiä. Silti voitaneen suuntaa-antavasti päätellä, että jotkut asunnonhakijat ottavat pakottavassa tilanteessa vastaan muun yhteisön kuin kaupungin tai yksityisen vuokranantajan asunnon, mutta pienituloisina hakevat edelleen kaupungin vuokra-asuntoa, joka usein on asumiskustannuksiltaan edullisin.

Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla ovat omistusasuntojen markkinat käyneet kuumina kuluneina 2000-luvun ensimmäisinä vuosina. Pankit ovat kilpailleet keskenään laina-asiakkaista ja tarjonneet matalakorkoisia, pitkäaikaisia asuntolainoja. Viimemainitut eivät kuitenkaan välttämättä ole olleet vähävaraisten ja pienituloisten, määräaikaisissa työsuhteissa työskentelevien tai työttömien ulottuvilla: kaikilla ei ole riskinottoa kykyä eikä aina riskinottohaluakaan. Ostettaessa asunto-osake tai asuinkiinteistö kokonaan pankkilainalla tarvitaan yleensä osakekirjan tai kiinnityksen lisäksi useimmiten tätevuokkuksia ts. valtion takaus, henkilötakaajat tai pantti. Mittavien asuntolainojen ottajat altistavat taloutensa korkoriskille ja ylivelkaantumisen riskille. Näin ollen talous rajaa merkittävästi pienituloisten ja vähävaraisten kotitalouksien asumisratkaisuja.

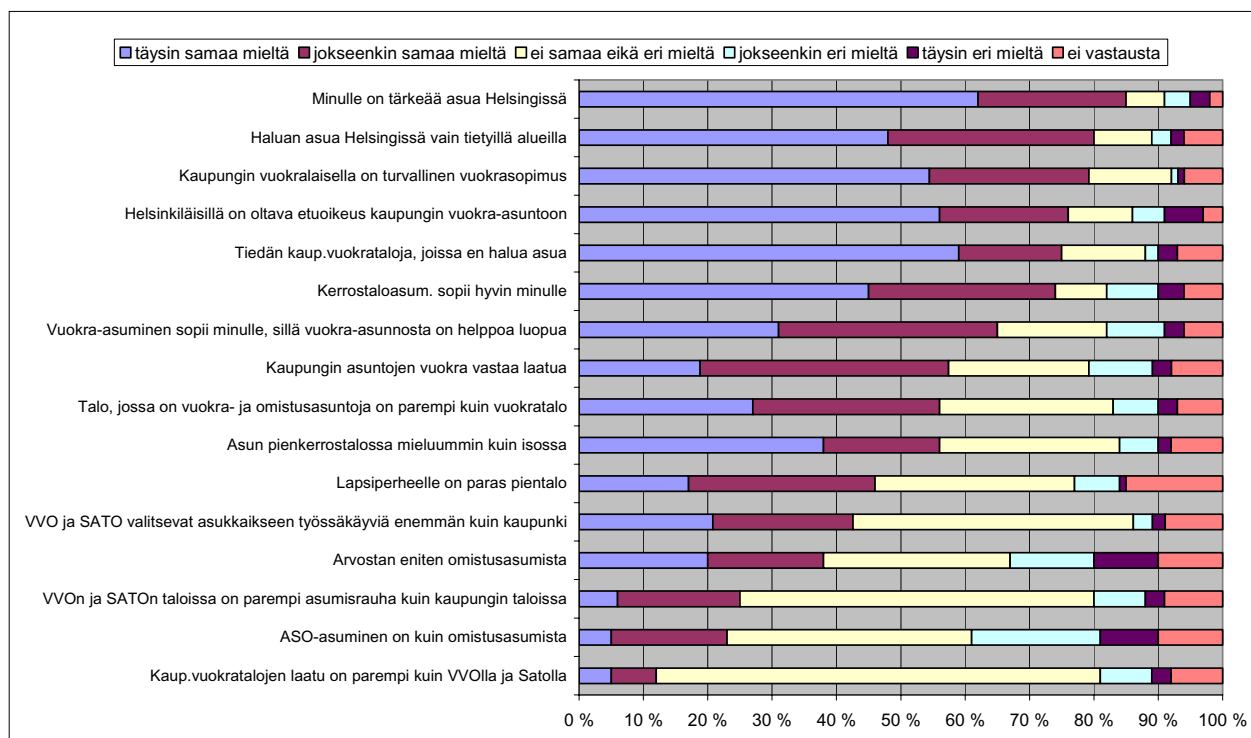
9 Asunnon hakemista ja asumista koskevia mielipiteitä

9.1

Asumismuotoja, asuinympäristöä ja asuntoja koskevat mielipiteet

Kaikilta kyselylomakkeen saaneilta kysyttiin myös erilaisia asumiseen liittyviä seikkoja esittämällä väittämiä, joihin vastaajat saivat ilmoittaa, ovatko väitteestä täysin tai jokseenkin samaa mieltä, ei samaa eikä eri mieltä, tai jokseenkin tai täysin eri mieltä.

Kuviossa 1 väittämät on järjestetty siten, että ylinnä on väittämä, jonka kanssa suurin osa vastaajista on ilmoittanut olevansa täysin tai jokseenkin samaa mieltä. Sen jälkeen väittämät ovat alenevassa järjestyksessä niin, että viimeiseen väittämään vastaajat ovat ilmoittaneet vähiten samanmielisyyttä. Huomattakoon, että kaikki vastaajat eivät ilmoittaneet mielipidettään kaikkiin väittämiin. Esimerkiksi 15 % vastaajista ei ilmoittanut mielipidettään väittämään ”Lapsiperheelle on paras pientalo”, mikä saattoi johtua esimerkiksi vastaajan nuoresta iästä ja perheettömyydestä, jolloin asian ei ehkä koettu koskettavan itseä.



Kuvio 1: Syksyllä 2006 kaikkien kyselyyn vastanneiden mielipiteet eräistä asumiseen liittyvistä väittämistä.

Aktiivisimmin oli vastattu väittämään ”Minulle on tärkeää asua Helsingissä”, ja 62 % vastanneista oli täysin samaa mieltä väittämän kanssa. Lähes vastaavan suosion sai väittäjä ”Helsinkiiläisillä on oltava etuoikeus kaupungin vuokra-asuntoon”, jonka kanssa 56 % vastanneista oli täysin samaa mieltä. Kuviosta näkyy myös, että kerrostaloasumista ei kaupungeissa hyljeksitä, joskin runsaat 50 % oli samaa tai jokseenkin samaa mieltä siitä, että asuisi mieluummin pienkerrostalossa kuin isossa.

Helsingin kaupungin vuokra-asukkaaksi pääseminen koetaan turvalliseksi, sillä lähes 80 % oli samaa tai jokseenkin samaa mieltä sen väittämän kanssa, että kaupungin vuokralaisella on turvallinen vuokrasopimus. Sitä vastoin lähes 70 % vastaajista ei ollut samaa eikä eri mieltä sen väittämän kanssa, että kaupungin vuokratalojen laatu olisi VVOn ja Saton talojen laatua parempi. Samoin kaupungin ja ao. yleishyödyllisten yhteisöjen välinen asukasvalinnan ja asumisrauhan vertailu tuotti runsaasti neutraaleja ”ei samaa eikä eri mieltä” vastauksia. Osalla vastaajista ei ehkä ole eri vuokranantajien taloista ja valinnoista tietoa, mutta osa mieltänee ne samanlaisiksi kuin kaupungilla.

Ehkä odotetustikin vastaajilla oli myös vankat mielipiteet siitä, etteivät halua joihinkin kaupungin vuokrataloihin asumaan. Vastaavasti lähes 50 % oli täysin samaa mieltä sen väittämän kanssa, että haluaa asua Helsingissä vain tietyillä alueilla, mihin saattaa vaikuttaa alueiden vaihteleva suosio, mutta myös työ- ym. matkojen pituudet.

9.2

Kaupungin vuokra-asunnon hakemista koskevat mielipiteet

Kyselyn 385 vastaajasta 225 oli kirjoittanut kaupungin vuokra-asunnon hakemista koskevia mielipiteitään. Aina kirjoitukset eivät olleet vastaukset juuri asianomaiseen kysymykseen, mutta sisältyivät kuitenkin aihepiiriin.

Sähköinen hakeminen hakemuslomakkeineen sai voittopuolisesti kiitosta. Yleensä kiitokset ja myönteiset arviot olivat lyhyitä ja sisällöltään samankaltaisia kuin seuraavat:

- *Kiitokseni, sähköinen hakeminen ja hakulomake helppoa netin kautta, ei tarvitse tiskillä jonottaa!*
- *Lomake helppo hakea / täyttää internetissä!*
- *Yleinen huulo on, että nettihakemukset eivät tuottaisi niin hyvää tulosta kuin paikan päällä käynti. Haku sujui kuitenkin yllättävän nopeasti!*
- *Ei moittimista!*

Tässä yhteydessä monet kiittivät asuntopalvelupisteessä saatua ystävällistä palvelua ja apua mm. lomakkeen täyttämiseksi. Monet niistäkin, joiden asunnonhaku ei ollut tuottanut toivottua tulosta, kiittelivät tässä kohtaa sekä hakemusprosessin nopeutta että saamaansa palvelua.

- *Kiitokset ystävällisestä palvelusta (II linja). Kiitos siitä, ettei paperinivaskaa tarvitse enää uusiessa rahdata mukaan!*
- *Ystävällinen palvelu.*
- *Palvelu oli ystävällistä ja opastavaa. Internet-hakemus oli helppo tehdä, mutta hakemuksen etenemistä ei voinut seurata ja palveluaikoihin ei voinut soittaa.*

Vain muutamassa kirjoituksessa mainittiin sähköisen hakemisen ja tietokoneen käyttämisen vieraus. Muutamat eivät olleet löytäneet internetistä lomaketta eivätkä asuntopalvelupisteen osoitetta riittävän nopeasti. Yksittäisiä puutteitakin oli havaittu, kuten se, ettei lomakkeella joidenkin mielestä lisäselvityksille ollut riittävästi tilaa,

kirjoituksen määrä on rajoitettu eikä lomakkeella ole mahdollista antaa useampaa tietoa. Viimemainittu saattoi tarkoittaa, että yhteen kysymykseen saattoi antaa vain yhden vastauksen; nähtävästi joskus yhden vastausvaihtoehdon valitsemista ei katsota riittäväksi valaisemaan omaa, henkilökohtaista tilannetta. Samoin pelättiin, ettei erillisiä lausuntoja oteta huomioon, mikä saattoi johtua siitä, että aiemmin lausunnot liitettiin paperiseen hakemukseen ja hakija saattoi luottaa, että ne hakemusta avatessa havaittiin.

Myös tämän kysymyksen kuten seuraavankin kysymyksen kohdalla jotkut kaupungin asunnonvaihtajista moittivat käytäntöä, jonka mukaan hakemusta ei oteta käsiteltäväksi, ennen kuin liitteeksi on jätetty maksullinen isännöitsijän todistus.

Useimmin mainittu moite ja epäkohta koskivat sitä, ettei sähköisen asuntohakemuksen jättänyt saanut minkäänlaista palautetta hakemuksen vireille tulosta ja käsittelyyn ottamisesta. Samoin moitittiin sitä, että hakemuksen täydentäminen tai korjaaminen ja myös uusiminen ts. uuden hakemuksen laittaminen määräajassa oli hankalaa. Monet ilmaisivat ikään kuin jäävänsä heitteille, kun palautetta ei tullut eikä liioin muistutusta siitä, että asuntopalvelun voimassaoloaika kuusi kuukautta oli menossa umpeen. Voimassaoloaika pidettiin myös lyhyenä:

- *Tämä lomake on ensimmäinen muistutus siitä, että olen ehkä joskus hakenut kaupungin vuokra-asuntoa, muuten täydellinen hiljaisuus*
- *hakemuksestani en ole kuullut ns. sen koommin.*
- *se on miinusta, ettei saa tietoa monentenako on jonossa, onko minkäänlaista mahdollisuutta saada asuntoa, tippuuko jo ½ vuoden välein kun uusii hakemuksen jonon hännille vai? Olen ollut 2 vuotta jonossa eikä minkäänlaista hajua missä mennään.*
- *6 kk voimassaoloaika ei riitä mihinkään*

Muutamilla oli valmiiksi mietittyjä kehittämissuhteita:

- *jonkinlaista palautetta jonotustilanteesta olisi hyvä saada, esim. tilastotietoa kuinka paljon hakijoita on samanlaisiin asuntoihin tms. jotta tietäisi edes suurin piirtein onko mitään toivoa saada asuntoa kaupungilta*
- *hakemus netissä voisi tapahtua niin, että vanha lomake aukeaisi netissä pohjaksi, voisi uusia, tarkistaa tiedot muistutus voimassaoloajan päättymisestä olisi hyvä*
- *Aika joka voimassa lyhyt (6 kk), voisi olla 12 kk.*
- *Olisi hyvä tarkistaa, että asiakas on ymmärtänyt hakumenettelyn uusinnan tietyn välein! Muistutus? Viime kerralla selvä ohje ja aikataulu oltuani tippuneena jonosta jo kerran, asiakkaana kaikki on uutta ja hämmentävää.*
- *Olisi helpompaa, jos vuokra-asuntoja voisi hakea useampaan paikkaan samalla lomakkeella*

Toki asunnonhakuprosessille ja asunnonpalvelupisteelle annettiin moitteitakin, mutta palvelun sisältöä ja laatua koskevia moitteita oli vähemmän kuin kiitosmainintoja.

9.3

Kaupungin vuokra-asunnon jakamista koskevat mielipiteet

Vastaajista 207 oli kirjoittanut aravavuokra-asuntojen jakamista koskevia mielipiteitään. Tällä kertaa moni oli vastannut, ettei ollut näkemystä ao. asuntojen jakamisesta ja jaon perusteista, koska itselle ei ollut tarjottu asuntoa eikä ollut asunut koskaan kaupungin asunnossa. On todennäköistä, että kaupungin vuokra-asuntoa hakiessaan kaikki eivät tiedä sitä, mitä aravavuokra-asunto kaiken kaikkiaan tarkoittaa.

- Eos. Kiitokset kuitenkin
- Kuka niihin pääsee? Miksi minulle ei kerrottu tällaisesta vaihtoehdosta kun hain kaupungilta?

Asunnon saaneet yleensä antoivat kiitosmainintoja:

- *Taisi olla pieni lottovoitto kun vihdoinkin sain asunnon 10 vuoden haun jälkeen. Tosin todennäköisesti asuisin kadulla jos en olisi saanut.*
- *Ei ole kokemusta muutama vuoteen paitsi nyt kun sain tämän, joka taitaa olla aravatalo. Oli todella upea asia että minulle tarjottiin tätä asuntoa.*
- *Lonkkaleikkauksen jälkeen hissitalosta asunnon, koska asuin 4:ssä kerroksessa IL-MAN HISSIÄ.*

Tämän kysymyksen vastauksista edellisen kysymyksen vastauksiin verrattuna useammat olivat moittivia. Ne kumpusivat joko omakohtaisista kokemuksista tai sellaisista näkemyksistä, että asunnon saivat aina "ne toiset":

- *Todella huonosti otatte huomioon asuntohakemuksia. Voisitte edes ajatella minua ja lastani.*
- *Pitääkö todella hankkiutua raskaaksi, että voi saada asunnon?*
- *Ei tarjottu mitään, luovutin! 35 vuotta veroni maksanut Helsinkiin*
- *Olen odottanut kaupungin vuokra-asuntoa 8 vuotta. Liian pitkä aika. Miksi yksinasuva ei saa asuntoa!*
- *Työttömiä syrjitään. Olen ollut kiireellisessä asunnonvaihtojonossa jo YLI VUODEN. Polveni eivät kestä hissitöntä taloa ja lääkärintodistukset on toimitettu asunto-toimistoon.*
- *Helsinki ei arvosta eläkeihmistä. He eivät saa asuntoa. Hakijana 2 v. jona aikana jäänyt eläkkeelle. Valikoivaa menettelyä, eriarvoiseen asemaan joutumista muihin hakijoihin nähden.*
- *Asunnot jaetaan epärehellisesti, yksinasuvat veronmaksajat jäävät syrjään! Asunnot jaetaan työttömille...*
- *Minulla on ystäviä, jotka saivat heti asunnon, kun laittoivat hakemuksen. Vaikka olen ollut jo 2,5 v. jonossa ja sama tilanne!*

Monissa kannanotoissa epäiltiin, että ahkerat, työssäkäyvät, asiansa hyvin hoitavat veronmaksajat syrjäytetään ja asunnot luovutetaan "sosiaalipauksille". Näissä vastauksissa käytettiin usein rasistisia tai muutoin epäasiallisia luonnehdintoja niistä, jotka moittijan mielestä epäoikeudenmukaisesti saavat asuntoja. Muutamat vastaajat katsoivat myös tässä vastauskohdassa, että helsinkiläisillä pitäisi olla etuoikeus kaupungin vuokra-asuntoihin:

- *Pitäisi olla edelleen helsinkiläiset etuasemassa. Itsekin olen ns. paljasjalkainen h:läinen.*
- *Olen asunut H:gissä vuodesta 1954, maksanut verot, kouluttanut yksin 3 lasta. Enkö ole mielestänne oikeutettu saamaan asuntoa josta maksan itse vuokran ja pidän asunnon kunnossa?*

9.4

Kaupungin vuokra-asuntoja koskevat kiitokset ja moitteet

Vastaajista 128 oli kirjoittanut mielipiteitään tähän kohtaan. Joissakin vastauksissa ihmeteltiin edelleen asuntojen jakoperusteita ja paheksuttiin vuokratilojen asukas-kannan epäsosiaalisuutta ja sitä, ettei oma hakemus ollut menestynyt. Tällä kertaa moittivia vastauksia oli enemmän kuin kiittäviä:

- asunnoissa on selkeitä puutteita, jotka vaikuttava asujan elinoloihin, esim. keittiön varusteiden puute (mm. jääkaappi), lamppupaikkojen ikä + kunto jne.
- asuntojen kunnostus on huonoa eikä saa vaihtaa esim. lattiamateriaalia vaikka entinen on huonossa kunnossa, eikä niitä myöskään korjata
- Huolto ei toimi. Korjaukset viipyvät, pihoja ei hoideta.
- liian korkeat vuokrat ja asumiskustannukset
- Levottomuuksia ja asukkaiden välinpitämättömyys yleisiä tiloja kohtaan. Lukutaidottomia esim. roskien lajittelua. Epäsiisteys talon ympäristössä

Asuinalueistakin tuli moitteita:

- Osa asunnoista/asunto-alueista on aivan ihania ja hyvin hoidettuja, mutta osa on "surullisia" ja levottomia, joihin en missään nimessä haluaisi muuttaa lapseni kanssa!
- Tiettyihin taloihin ja alueille muuttaa huonompiosaisia ja se aiheuttaa järjestyshäiriöitä ja alueen huonon maineen.

Samat seikat, joista toiset esittivät moitteita, saivat toisilta kiitosta. Luonnollisesti suuressa talo- ja asuntomäärässä on erilaisia kohteita, mutta myös ihmiset suhtautuvat asioihin eri tavoin:

- Lapsuuden kotimme oli kaupungin vuokra-asunto. Asuimme useammassa talossa vuosien varrella. Jotkut oli siistejä, toiset vähemmän siistejä. Uskoisin, että nämä osaomistus jne. ratkaisut ehkä toimisivat paremmin
- Asuntoni on mukava. Kuin uusi! Moite tulee vaan taloyhtiölle ylitäydestä pyöräkellarista, jossa ei ole kauheasti järjestystäkään.
- Varustelu on hyvä ja tässä talossa on mukavia ihmisiä.
- Asunnot hyviä, kohtuuvuokraisia.
- Tällä hetkellä erittäin tyytyväinen, hinta-laatusuhde loistava asuinoloissani.
- Hyvät puolet: uudet asunnot, edulliset ja helppo saada remonttiapua. Huom! Olemme kolmasti jo hakenneet isompaa asuntoa, eikä vielä ole tapahtunut mitään. Nuorimmainen tarvitsee oman huoneen jo!
- Meillä ainakin hyvin hoidettu huolto.
- Kaupungin asunnoissa on siitä ihanaa, kun ei ole takuuvuokraa
- Koirakin sai tulla asumaan

Joistakin vastauksista kuului halu osallistua asuinolojen kohentamiseen. Todennäköisesti osa kaupungin vuokrataloissa asuvista haluaisi tehdä itse pieniä remontteja. Muutama ehdotti, että kiinteistöyhtiön pitäisi antaa tarvikkeet, ja yksi kiitti saaneensa yhtiöltä maalit ja "paikkaustarvikkeet fiksaamiseen". Jotkut esittivät yleisluonteisia toiveita:

- Pitäisi olla enemmän 35 – 45 m² asuntoja
- Porraskäytävien materiaali- ja välinnoissa tulisi keskittyä kestävyys- ja puhdistettavuuteen ja yleensä työn jälkeen. Porraskäytävä on käyntikortti taloon. Seinien maalaaminen uudelleen jo voisi auttaa. Väärät materiaali- ja välinnoinnat
- Erilaisia perheitä yhteen, lapsiperheitä, sinkkuja, eläkeläisiä. Kattavasti yht. kunnasta kaikkia, myöskin paluumuuttajia / etnisiä vähemmistöjä. MUTTA tiukempi ote järj. säänn. kunnioittamiseen, että KAIKILLA olisi hyvä asua. Koti on tärkein paikka maailmassa.

10 Yhteenveto ja pohdinta

10.1

Kaupungin vuokra-asunnonhakijat, elävä joukko ihmisiä ja perheitä

Sosiaalisten vuokra-asuntojen hakeminen ja asukasvalinta

Sosiaalisten vuokra- eli arava- ja korkotukivuokra-asuntojen jakelua niiden hakijoille ohjaa sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Asuntojen hakeminen ja asukasvalinta on laeissa ja asetuksissa säädeltyä, kuten tässä raportissa aiemmin on esitetty. Kaikkien ao. asuntojen vuokranantajien on noudatettava samoja säädöksiä, joskin säädökset joustavat osittain niin, että jokaisella vuokranantajalla voi olla joitakin omia käytäntöjä ja menettelytapoja.

Yleispiirteisesti voidaan kiteyttää, että asunnonhakijan on haettava asuntoa kirjallisella tai sähköisellä hakemuksella, jonka merkinnät hänen on osoitettava oikeiksi viimeistään siinä vaiheessa, kun hänelle tarjotaan asuntoa ja hän ottaa sen vastaan solmien huoneenvuokrasopimuksen. Vastaavasti asukasvalitsijan on tarkistettava, että asunnonhakija täyttää lain ja asetusten mukaiset valintakriteerit eli on asunnon-tarpeessa ja riittävän pienituloinen ja vähävarainen.

Helsingin omistamien vuokra-asuntojen suuri kysyntä

Helsingin kaupungin aravavuokra- ja korkotukiasunnot ovat asumiskustannuksiltaan yleensä muita halvempia, ja vuokrasopimuksen solminut asukas voi luottaa asumisen jatkuvuuteen, mikäli itse hoitaa vuokralaisen velvollisuudet. Niinpä asuntoihin kohdistuu ylikysyntää: vuonna 2005 hakijoita oli yli 26 000 kotitaloutta, ja heistä vain vajaat 14 % sai asunnon. Asukasvaihtuvuus on hidasta, joten asuntoja vapautuu hakijoihin nähden riittämättömästi. Kerran asukkaiksi päässeet vaihtavat vanhan asuntokannan sisällä muuttuvien tarpeittensa mukaan sopivampaan asuntoon, ja kaupunki tarjoaa myös uudistuotannosta kiintiön asunnonvaihtajille.

Vuokra-asuntojen tarvetta kasvattaa elinvaihevuokralaisuus eli nuorten itsenäistyminen, ikääntyvien halu liikkumisen kannalta esteettömiin taloihin jne, ja elämäntilannevuokralaisuus eli työn perässä Helsinkiin muuttaminen, parisuhteiden särkymiset jne.

Hakijoiden paine kaupungin vanhaan asuntokantaan kasvaa myös siitä syystä, että viime vuosina kaupunki on vähentänyt aravavuokra-asuntojen tuottamista. Kaupungin vanha vuokra-asuntokanta sijaitsee usein hyvien liikenneyhteyksien varrella, millä on pienituloisille asunnontarvitsijoille suuri merkitys. Pienten ja

kohtuuvuokraisten asuntojen kysyntä on suuri, mutta vuokralaisten löytäminen joihinkin perheasuntoihin saattaa työllistää asukasvalitsijoita tavallista enemmän. Asunnonhakijoiden vähäisyyden tai puutteen vuoksi asuntoja ei kuitenkaan ole ollut tyhjinä.

Selvitettävänä se, miten ja missä asunnonhakijat asuvat vuoden kuluttua

Vuonna 2004 käyttöön otetun sähköisen asunnonhaun jälkeen asuntojen hakijamäärä kasvoi, mutta samalla kasvoi myös asunnon tarjouksesta kieltäytyneiden määrä. Samoin kasvoi niiden hakijoiden määrä, jotka hakemuksen voimassaolokauden 6 kuukauden jälkeen eivät tehneet uutta hakemusta, vaan poistuivat hakijajoukosta.

Tämän selvitystyön perusjoukkona olivat syyskuussa 2005 asuntoa hakeneet 2 894 ruokakuntaa. Heistä 13 % oli saanut ts. vastaanottanut kaupungin vuokra-asunnon. Säädettyssä ajassa hakijoista vain neljännes jätti uuden hakemuksen tai peruutti vanhan.

Alkukesään 2006 mennessä syyskuussa 2005 hakemuksensa jättäneistä poistui 60 % eli yli 1700 hakijataloutta. Tämän raportin selvityksessä tavoitteena oli tarkastella, minne asunnonhakijoista lähtevät sijoittuvat ts. missä ja minkälaiset ovat ne asuntomarkkinat, jotka vetävät kaupungin vuokra-asuntojen hakijoita vai tyytyvätkö jotkut hakijataloudet entisiin oloihin ja jopa asunnottomuuteen.

Selvitystyötä varten koko perusjoukosta otettiin 1000 hakijatalouden otos, joista 929:lle postitettiin kyselylomake palautuskuorineen. Kyselyn keskiössä oli se, miten vastaajien asuinolot olivat kehittyneet aikajaksolla 9/2005 – 9/2006.

Vuokramarkkinat vetävät vuokralla asuvia ja kodeistaan itsenäistyviä nuoria

Kyselyyn vastasi 385 lomakkeen saanutta. Heistä yli puolet eli 56 % ilmoitti hakeneensa samana ajankohtana asuntoa yhdeltä tai useammalta muultakin taholta kuin Helsingin kaupungilta. Aktiivinen asunnonhaku oli tuottanut tulosta, sillä vastaajista 60 % oli onnistunut asunnonhaussa eli oli vaihtanut asuntoa tai asuminen tai oleskelu vanhempien tai tuttavien luona tai asunnottomuudesta oli vaihtunut asunnon hallintaan. Asunnon saaneissa korostuivat nuoremmat ikäluokat.

Kyselyn vastaushetkellä syksyllä 2006 asunnonhaussa onnistuneista 37 % asui kunnallisessa, 21 % muun yhteisön ja 16 % yksityisen vuokra-asunnossa. Muihin asunnonhallintamuotoihin oli siirrytty vain vähän. Siirtymää omistusasuntomarkkinoille tai ympäristökuntiin ei tässä joukossa näkynyt. Pienituloisuus ja vähävaraisuus todennäköisesti ovat merkittävimmät tekijät, jotka rajaavat valintoja.

Kyselyyn vastanneiden pyrkiminen asumiskustannuksiltaan edullisiin Helsingin vuokra-asuntoihin näkyi myös siitä, että muun (yleishyödyllisen) yhteisön vuokra-asunnon saaneista 28 % ja yksityisen vuokra-asunnon saaneista 30 % ilmoitti kyselylomakkeella, että hänellä tai hänen kotitaloudellaan oli syksyllä 2006 edelleen voimassa hakemus kaupungin vuokra-asuntoon.

Asunnonhakijajoukosta poistuneet

Kyselyn 385 vastaajasta 57 % ei jatkanut kaupungin asunnon hakemista. Heistä 77 % oli asunnon saaneita tai asuntoa vaihtaneita, joista lähes 80 % oli vastaushetkellä tyytyväisiä tai melko tyytyväisiä asuinoloihinsa.

Kaupungin vuokra-asuntojen hakijajoukosta poistumiseen näyttäisi vaikuttavan eniten se, että asunto saadaan jostakin – useimmin vuokra-asunto. Vähäisemmiksi syiksi voidaan arvailla hakijan kuolemaa, hakijatalouden muuttamista muualle maahan tai ulkomaille. Joidenkin kohdalla poistuma voi tarkoittaa sitä, että hakija unohtaa tehdä uuden asuntohakemuksen.

Hakijajoukosta poistumista on arvailtu myös sitä taustaa vasten, että sähköisen hakemisen helppouden vuoksi osa hakijoista kokeilee onneaan sitoutumatta sen enempää asunnon hakuun. Onnea kokeillaan ehkä odottamalla, mitä tarjotaan, tai hakemalla tiukasti rajaten vain tiettyä tai tietynlaista kohdetta. Tällainen onnen kokeileminen voi pitää joidenkin kohdalla paikkansa, sillä asuntotarjouksesta kieltäytyneiden määrä on kasvanut. Näissä tapauksissa asunnontarve ei ehkä ole polttava.

Pienituloisia ja vähävaraisia asunnonhakijoita riittää

Kyselyn 385 vastaajasta 39 % ilmoitti, että asuntohakemus kaupungin vuokra-asuntoon on voimassa. Näitä asunnonhakijoita hakijajoukosta poistuneisiin verrattaessa oli havaittavissa, että hakijoiden tulotaso on hieman heikompi ja vanhimpiin ikäryhmiin kuuluvien osuus hieman suurempi kuin hakijajoukosta poistuneissa.

Kyselyn vastauksia tarkasteltaessa oli havaittavissa, että nuorimmat ikäryhmät, miehet ja asunnottomat vastasivat otokseen verrattuna ryhmissään vähiten. Usein asunnottomat, tuetusta asumisesta tavallisiin asuntoihin polutettavat, vähemmistöryhmiin kuuluvat ja pienituloiset hakevat vain Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja. On ilmeistä, että kaupungin vuokra-asuntoihin ja etenkin pieniin ja kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin kohdistuu ylikysyntää jatkossakin.

Asunnonhakijat ottavat aktiivisesti kantaa

Selvitystyön kestäessä Helsingin sosiaalinen vuokra-asuminen oli usein esillä mediassa. Myös kyselyssä vastaajat toivat reippaasti esiin mielipiteitään sekä asuntojen hakemisprosessista, asuntojen jakamisesta että asunnoista ja asuinoloista kaupungin vuokra-taloissa. Sähköistä hakua kiiteltiin, mutta tiedonkulkua hakijan ja vuokranantajatason välillä moitittiin. Asunnonjakoa kiittivät lähinnä ne, jotka olivat asunnon saaneet, kun vastaavasti asunnotta jääneet moittivat jakoa usein epäoikeudenmukaiseksi. Vuokra-asuntoja, asuintaloja ja -alueita ja asumisoloja moitittiin ja kiitettiin, mutta kaiken kaikkiaan kiitoslausumia tuli runsaasti.

Koti ja asuminen herättävät tunteita ja niin myös sosiaalisen vuokra-asumisen alueilla. Epäilemättä suuri osa Helsingin kaupungin vuokra-asukkaista rakentaa asunnoista itselleen kodin viihtyäkseen. Tätä osoittaa jo asukaskannan vähäinen vaihtuvuus.

Asunnot ja asunnonhaku houkuttelevammiksi – joustoa hakumenettelyyn

Sosiaalisten vuokra-asuntojen jatkuva tarve

Helsingin vuokra-asunnonhakijoiden asumisen kehitystä aikavälillä 9/2005 – 9/2006 selvitetessä kävi ilmi, että Helsingin kaupungin arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin kohdistuu ylikysyntää. Selvitystyön perusjoukko, jossa 2 894 hakijataloudesta 62 % oli erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa, muodostui vain yhden kuukauden eli syyskuun 2005 aikana jätetyistä hakemuksista. Miltään taholta ei tuotu esille, että riittävän kiireellisessä asunnontarpeessa olevia riittävän pienituloisia ja vähävaraisia asunnonhakijoita ei olisi edelleenkin runsaasti enemmän, kuin mitä kaupunki voi asuttaa, tai että kaupungin asuntoja olisi tyhjinä asunnonhakijoiden puutteen vuoksi.

Selvitystyössä suoritettun kyselyn vastauksista vertailtiin kaupungin vuokra-asunnon hakijoina jatkavia niihin, jotka olivat poistuneet hakijajoukosta. Ilmeni, että asuntoja edelleen hakevissa oli enemmän työttömiä ja pienempituloisia kuin niissä, jotka olivat poistuneet hakijajoukosta järjestäen omatoimisesti itselleen asunnon eri vuokranantajatahoilta tai hyvin vähäisessä määrin muista asumismuodoista. Työn tuloksena oli havaittavissa, että kun kyse on pienituloisista ja vähävaraisista asunnonhakijoista, niin he poistuvat kaupungin asunnonhakijoiden joukosta ensisijaisesti vuokra-asuntoihin ja lähes kauttaaltaan pysyen Helsingissä. Siirtymää omistusasumisen puolelle tai lapsiperheiden siirtymää pientaloihin lähikuntiin ei tässä joukossa ollut havaittavissa.

Selvitystyössä esitelty pienituloisten ja vähävaraisten asunnonhakijoiden suuri määrä osoittaa, että sosiaalisten vuokra-asuntojen tarve Helsingissä on edelleen polttava. Tätä vahvistaa myös se, että kaupungin asuntojen hakijoista yli puolet hakee asuntoa myös muilta vuokranantajilta eli pysyttelee vuokra-asuntomarkkinoilla. Niillä asunnonhakijoilla, joiden tulot ja varallisuus jäävät alle asukasvalintaehdoissa mainittujen rajojen, ei yleensä ole mahdollisuutta eikä ehkä haluakaan ottaa lainaa omistusasunnon, osaomistusasunnon tai asumisoikeusasunnon hankkimiseen. Nuorten vuokra-asunnonhakijoiden asema työmarkkinoilla ei useinkaan ole edes niin vakiintunut, että asuinpaikkaan ja oman asunnon maksamiseen olisi edes taroituksenmukaista sitoutua.

Asukasvalitsijat ja asunnonhakijat vuorovaikutukseen

Selvitystyön tehtävänä oli myös kiinnittää huomiota vuokra-asuntojen hakuprosessiin ja asunnonhakijoihin. Tältä osin merkittävin tulos oli se, että sähköinen hakeminen jättää hakijat epätietoisiksi hakemuksen perillemenosta ja voimassa olemisesta. Monet hakijoista toivoivat myös väliaikatietoja, jollaisiksi voinee ymmärtää esimerkiksi tiedotteen siitä, milloin viimeksi ja millä alueella on vapautunut ja edelleen vuokrattu sellaisia asuntoja, jollaista hakija on toivonut.

Helsingin kiinteistöviraston asuntoasiainosastolla on valmisteilla järjestelmä, jolla tiedotetaan hakemuksen vastaanotto asunnonhakijalle. Mikäli tällainen järjestelmä toteutuu, sitä voinee ajan myötä kehittää aidoksi tiedonvälityskanavaksi asukasvalitsijoiden ja asunnonhakijoiden välille. Samalla voitaneen pohtia, olisiko mahdollista kehittää sama sähköinen asunnonhaun lomake koskemaan kaikkien sosiaalisten

vuokra-asuntojen tarjoajia. Tällaiset toimenpiteet tekisivät asunnonhaun joustavamaksi ja samalla houkuttelevammaksi.

Edellä olevan lisäksi kannattaisi pohtia sosiaalisia vuokra-asuntoja ja asunnonhakupöytäkirjoja koskevan tiedottamisen lisäämistä. Tiedottamisen sisältöä, määrää ja laatua harkittaessa opastamisen ohella osatavoitteeksi voisi ottaa sosiaalista vuokra-asumista koskevien mielikuvien ja asenteiden kohentamisen nykyistä myönteisemmäksi.

Vuokralaiset vuokra-asumisen keskiöön

Helsingin kaupungin aravavuokratalojen vuokralaiset ovat vuosikymmenten saatossa maksaneet vuokratalojen ja asuntojen rakennus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannukset ja kartuttaneet näin kaupungin omaisuutta merkittäväällä tavalla. Hidas asukasvaihtuvuus huomioon ottaen on selvää, että valtaosa asukkaista pitää asuntoaan kotinaan ja huolehtii vuokralaisen velvollisuuksista. Asukkaat ja itse asumismuoto ansaitisivat nykyistä paremman maineen.

Vuokrataloissa yhteishallintoon ja vuokralaisdemokratiaan siirtyminen, ja Erkki Korhosen (2006) asukastytytyväisyystudkimuksessa ja tässä selvityksessä esille tulleet seikat osoittavat, että monet asukkaat tuntevat huolta ja haluavat myös jakaa vastuuta asuintalon siisteydestä ja asuinympäristön viihtyisyydestä. Aktiivisia asuinyhteisöjä voinee palkita pihajärjestelyissä ja vuokralaisten velvollisuuksista hyvin huolehtinutta pitkäaikaista vuokralaista esimerkiksi huoneiston pintaremontilla tai vastaavalla huomionosoituksella.

Vuokranantaja voisi kiinnittää huomiota myös poismuuttaviin vuokralaisiin. Eräänlaista jatkuvaa vuokra-asumisen laaduntarkkailua voi toteuttaa kysymällä poismuuttavien mielipiteitä asumisesta, poislähdön syistä ja siitä, minne ja mihin asumismuotoon poistuttaessa siirrytään.

Asukaskannan sekoittamista syytä jatkaa

Selvitystyön kestäessä käydyssä julkisessa keskustelussa ja myös kyselyn avoimista vastauksista ilmeni Helsingin kaupungin vuokratalojen ja niitä runsaasti sisältävien asuinalueiden vaihteleva maine. Tämä ja Markku Lankisen (2006) tutkimus osaltaan vahvistavat epäilyä siitä, että joillakin alueilla ja joissakin taloissa asukaskanta on ehkä jo yksipuolistunut tai yksipuolistuu – joskin voidaan pohtia, tekeekö asukkaiden matala koulutustaso, työttömyys, pienituloisuus tai yksinhuoltajuus asukaskannasta nimenomaan haitallisella tavalla yksipuolisen. Yksilöillä ja perheillä on yleensä elämänkaarellaan monenlaisia vaiheita, ja sosiaalinen vuokra-asuminen on osa yhteiskunnan tarjoamaa turvaverkkoa joissakin elämänvaiheissa.

Edellä on jo kuvattu sitä, että kaupungin vuokranantajana ei liene syytä pelätä, etteikö sosiaalisen vuokra-asumisen asukasvalinnan kriteerit täyttäviä hakijoita vastaisuudessa riittäisi, vaan sitä, ettei vuokra-asuntokanta houkuttele nykyistä parempituloisia ja hyväosaisempia asunnonhakijoita, joiden avulla asukaskantaa voisi sekoittaa ja monipuolistaa. Kaupungin asunto-ohjelma ym. ohjeet sisältävät kehotuksia asukasvalinnassa asukaskannan talo- ja aluekohtaisesta sekoittamisesta, mihin myös sosiaalista vuokra-asumista koskevat säädökset kehottavat. Joka kuukausi hakijajoukkoon liittyy työssäkäyviä yksinasuvia ja kotitalouksia, jotka siirtyvät toisten vuokranantajien asuntoihin, mikäli tarjoutua kaupungilta sitä ennen ei

tule. Näihin hakijatalouksiin voinee kiinnittää aiempaa nopeammin huomiota sen vastineeksi, että kaupungilla on velvollisuus asuttaa kaikkein huono-osaisimmat asunnonhakijat.

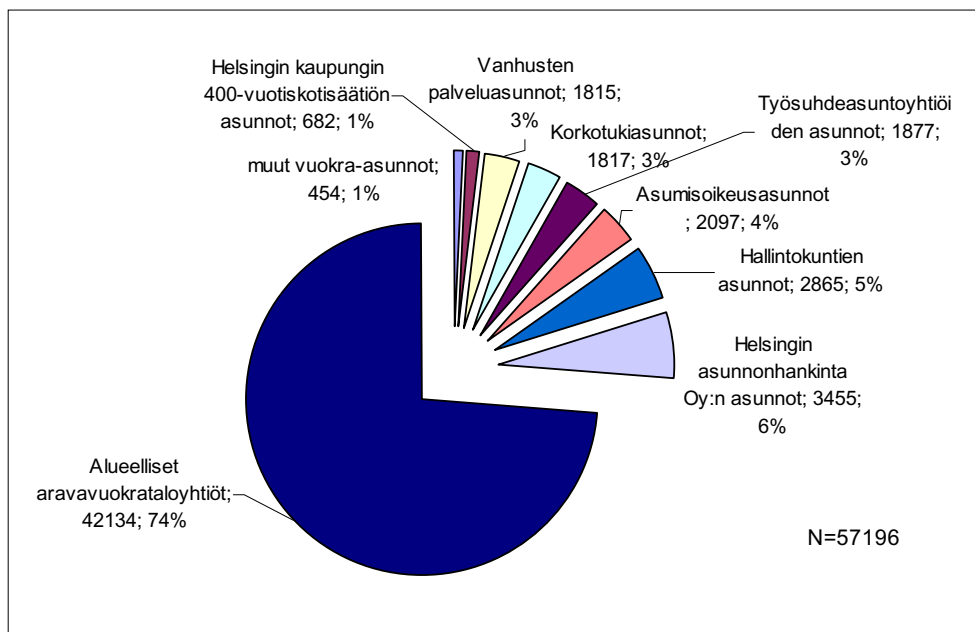
Kuten tässä raportissa aiemmin on esitetty, Helsingin vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuus on keskimäärin 8 prosenttia vuodessa ja koko asujaimisto vaihtuu kerran noin 13 vuodessa. Asukaskannan sekoittamisen vaikutukset näkyvät siten hitaasti. Jo tästäkin syystä kaupungin tulisi kiinnittää enemmän huomiota vuokra-asumisen ja vuokratalojensa maineeseen, jota rakennetaan myös julkisesti käytävässä asuntopoliittisessa keskustelussa ja aihealueen tiedottamisessa. Kyse on sentään lähes 90 000 helsinkiläisestä eli suuresta joukosta erilaisia ihmisiä, joiden arvostamisella on merkitystä etenkin, jos kaupunki tavoittelee asuntojen hakijoiksi aiempaa enemmän työssäkäyviä yleensä ja erityisesti kahden työssäkäyvän huoltajan kotitalouksia.

LIITTEET

Liite I

Helsingin kaupungin omistamat vuokra- ja asumisoikeusasunnot 31.12.2004

(Korhonen 2006)



HELSINGIN KAUPUNGIN OMISTAMAT ASUNNOT	kpl	%
Muut vuokra-asunnot	454	1
Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiön asunnot	682	1
Vanhusten palveluasunnot	1815	3
Korkotukiasunnot	1817	3
Työsuhdeasuntoyhtiöiden asunnot	1877	3
Asumisoikeusasunnot	2097	4
Hallintokuntien asunnot	2865	5
Helsingin asunnonhankinta Oy:n asunnot	3455	6
Alueelliset aravavuokrataloyhtiöt	42134	74
	57196	100

Liite 2



HELSINGIN KAUPUNKI, VUOKRA-ASUNTOHAKEMUS

HUOMIOITAVAA:

- Hakemus on voimassa 6 kuukautta lähettämisestä.
- Uusi hakemus korvaa aiemmin jätetyn vuokra-asuntohakemuksen.
- Kaikki * -merkityt tiedot ovat pakollisia.

☐ Haen vaihtoa kaupungin vuokra-asunnosta toiseen (Hakemus aktivoituu vasta toimitettuanne isännöitsijälausunnon asuntopalvelupisteeseen)

☐ Haen tukiasuntoa (Eston, Lastun tai Niemikotisäätiön tukiasunnot)

HAKIJAT	
Hakija Sukunimi * <input type="text"/> Etunimet * <input type="text"/> Henkilötunnus * <input type="text"/> Siviilisääty * <input type="text"/> <input type="text"/> Eronnut avioliitosta vuonna <input type="text"/> Kotikunta * <input type="text"/> (ohje) Asunut Helsingissä yhteensä <input type="text"/> vuotta (ohje) Kansalaisuus * <input checked="" type="radio"/> suomi <input type="radio"/> muu EU-kansalaisuus <input type="radio"/> muu ulkomaalainen, jolla pysyvä oleskelulupa <input type="radio"/> muu ulkomaalainen, jolla määräaikainen oleskelulupa Oleskeluluvan status <input type="text"/>	Kanssahakija Sukunimi <input type="text"/> Etunimet <input type="text"/> Henkilötunnus <input type="text"/> Siviilisääty * <input type="text"/> <input type="text"/> Eronnut avioliitosta vuonna <input type="text"/> Kotikunta * <input type="text"/> (ohje) Asunut Helsingissä yhteensä <input type="text"/> vuotta (ohje) Kansalaisuus * <input checked="" type="radio"/> suomi <input type="radio"/> muu EU-kansalaisuus <input type="radio"/> muu ulkomaalainen, jolla pysyvä oleskelulupa <input type="radio"/> muu ulkomaalainen, jolla määräaikainen oleskelulupa Oleskeluluvan status <input type="text"/>

YHTEYSTIEDOT	
Hakija Katuosoite* <input style="width: 90%;" type="text"/> Postinumero ja -toimipaikka* <input style="width: 40%;" type="text"/> <input style="width: 40%;" type="text"/> Matkapuhelin <input style="width: 80%;" type="text"/> Puhelin kotiin <input style="width: 80%;" type="text"/> Sähköpostiosoite <input style="width: 90%;" type="text"/> Työnantaja <input style="width: 90%;" type="text"/> Työnantaja alkaen, päivämäärä <input style="width: 40%;" type="text"/> <input style="width: 40%;" type="text"/> Puhelin toimeen <input style="width: 80%;" type="text"/> Oppilaitos <input style="width: 90%;" type="text"/> Oppilaitos alkaen, päivämäärä <input style="width: 40%;" type="text"/> <input style="width: 40%;" type="text"/>	Kanssahakija <input type="checkbox"/> Asuu hakijan kanssa samassa asunnossa Katuosoite <input style="width: 90%;" type="text"/> Postinumero ja -toimipaikka <input style="width: 40%;" type="text"/> <input style="width: 40%;" type="text"/> Matkapuhelin <input style="width: 80%;" type="text"/> Puhelin kotiin <input style="width: 80%;" type="text"/> Sähköpostiosoite <input style="width: 90%;" type="text"/> Työnantaja <input style="width: 90%;" type="text"/> Työnantaja alkaen, päivämäärä <input style="width: 40%;" type="text"/> <input style="width: 40%;" type="text"/> Puhelin toimeen <input style="width: 80%;" type="text"/> Oppilaitos <input style="width: 90%;" type="text"/> Oppilaitos alkaen, päivämäärä <input style="width: 40%;" type="text"/> <input style="width: 40%;" type="text"/>

MUUT ASUMAAN TULEVAT HENKILÖT																	
Perheenjäsen <u>(ohje)</u> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 20%;"> <input style="width: 95%;" type="text"/> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">▼</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20%;">Sukunimi *</div> <div style="width: 20%;">Etunimet *</div> <div style="width: 20%;">Henkilötunnus *</div> <div style="width: 20%;">Kuukausitulot</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20%;"><input style="width: 95%;" type="text"/></div> <div style="width: 20%;"><input style="width: 95%;" type="text"/></div> <div style="width: 20%;"><input style="width: 95%;" type="text"/></div> <div style="width: 20%;"><input style="width: 95%;" type="text"/></div> </div>																	
OHJE: Siirrä perheenjäsenen tiedot alla olevaan isoon ruutuun painamalla 'Lisää'-painiketta.																	
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; margin-right: 5px;">Lisää</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">#</th> <th style="width: 25%;">Perheenjäsen</th> <th style="width: 20%;">Sukunimi</th> <th style="width: 20%;">Etunimet</th> <th style="width: 20%;">Henkilötunnus</th> <th style="width: 10%;">Kuukausitulot</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>--</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px 5px; display: inline-block;">Poista valittu rivi</div> </div>						#	Perheenjäsen	Sukunimi	Etunimet	Henkilötunnus	Kuukausitulot	--					
#	Perheenjäsen	Sukunimi	Etunimet	Henkilötunnus	Kuukausitulot												
--																	
Hakijaruokakunnan koko * <input style="width: 40%;" type="text"/> , joista alle 18-vuotiaita <input style="width: 40%;" type="text"/> <u>(ohje)</u>																	
Syntymätön lapsi, laskettu aika <input style="width: 40%;" type="text"/> <input type="checkbox"/> Kaksoisraskaus <u>(ohje)</u>																	

LIITE 2/3

TULOT JA VARALLISUUS		
	Hakija	Kanssahakija
Tulot		
Tulojen pääasiallinen peruste * (ohje)	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Nykyiset kuukausitulot ennen veroja (ohje)	<input type="text"/> euroa / kk	<input type="text"/> euroa / kk
Tuloihin vaikuttavat vähennykset		
Vuorotyölisä	<input type="text"/> euroa / kk	<input type="text"/> euroa / kk
Maksettavat elatusapumaksut	<input type="text"/> euroa / kk	<input type="text"/> euroa / kk
Jäljellä oleva opintolaina	<input type="text"/> euroa	<input type="text"/> euroa
Varallisuus		
Verotuksessa ilmoitettu varallisuus	<input type="text"/> euroa	<input type="text"/> euroa
Selvitys varallisuudesta	<input type="checkbox"/> Asunto-osake <input type="checkbox"/> Omakotitalo / kiinteistö <input type="checkbox"/> Vapaa-ajan asunto	<input type="checkbox"/> Asunto-osake <input type="checkbox"/> Omakotitalo / kiinteistö <input type="checkbox"/> Vapaa-ajan asunto
Muu, mitä	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Varallisuuteen huomioitavat vähennykset		
Henkilökohtaiset velat yhteensä	<input type="text"/> euroa	<input type="text"/> euroa

TULO- JA VARALLISUUSRAJOJEN LASKURI - ÄLKÄÄ TÄYTTÄKÖ!		
Tulorajan laskenta		Varallisuusrajan laskenta
Tulot yhteensä	<input type="text"/> 0,00 euroa	Varallisuus yhteensä
		<input type="text"/> 0,00 euroa
Vuorotyövähennys	<input type="text"/> 0,00 euroa	
Elatusapuvähennys	<input type="text"/> 0,00 euroa	
Opintolainavähennys	<input type="text"/> 0,00 euroa	Velat yhteensä
		<input type="text"/> 0,00 euroa
Puolisovähennys	<input type="text"/> 0,00 euroa	
Lapsivähennys	<input type="text"/> 0,00 euroa	
		Huomioitava varallisuus (netto):
Huomioitavat tulot (netto):	<input type="text"/> 0,00 euroa	<input type="text"/> 0,00 euroa

TIEDOT NYKYISESTÄ ASUNNOSTA	
Hakija	Kanssahakija
Asukkaiden lukumäärä <input type="checkbox"/> henkilöä Huoneiden lukumäärä <input type="checkbox"/> huonetta Huoneiston pinta-ala <input type="text"/> m ² Nykyisen asunnon hallintasuhde <input type="text"/> Selvitys muusta käyttöoikeudesta <input type="text"/> (max. 75 merkkiä) Selvitys vuokranantajasta (ohje) <input type="text"/> (max. 75 merkkiä) Vuokra <input type="text"/> euroa / kk	Asukkaiden lukumäärä <input type="checkbox"/> henkilöä Huoneiden lukumäärä <input type="checkbox"/> huonetta Huoneiston pinta-ala <input type="text"/> m ² Nykyisen asunnon hallintasuhde <input type="text"/> Selvitys muusta käyttöoikeudesta <input type="text"/> (max. 75 Selvitys vuokranantajasta (ohje) <input type="text"/> (max. 75 Vuokra <input type="text"/> euroa / kk

ASUNNONTARVE	
Hakija	Kanssahakija
Muuttouhka <input checked="" type="radio"/> hakijalla ei ole muuttouhkaa <input type="radio"/> määräaikainen vuokrasuhde <input type="radio"/> vuokranantaja irtisanonut <input type="radio"/> itse irtisanoutunut asunnosta <input type="radio"/> tuomioistuimen häätöpäätös <input type="radio"/> vireillä oleva avio-/avoero <input type="radio"/> työpaikka Helsingissä, asuinpaikka muualla <input type="radio"/> muu muuttouhka (selvitys alle) Selvitys muusta muuttouhasta <input type="text"/> (max. 150 merkkiä) Muutettava viimeistään päivämäärä <input type="text"/>	Muuttouhka <input checked="" type="radio"/> hakijalla ei ole muuttouhkaa <input type="radio"/> määräaikainen vuokrasuhde <input type="radio"/> vuokranantaja irtisanonut <input type="radio"/> itse irtisanoutunut asunnosta <input type="radio"/> tuomioistuimen häätöpäätös <input type="radio"/> vireillä oleva avio-/avoero <input type="radio"/> työpaikka Helsingissä, asuinpaikka muualla <input type="radio"/> muu muuttouhka (selvitys alle) Selvitys muusta muuttouhasta <input type="text"/> (max. 150 merkkiä) Muutettava viimeistään päivämäärä <input type="text"/>

LIITE 2/5

<p>Asunnottomuuden syy</p> <p><input checked="" type="radio"/> hakija ei ole tällä hetkellä asunnoton</p> <p><input type="radio"/> tuomioistuimen häätopäätös</p> <p><input type="radio"/> vuokranantaja purkanut vuokrasopimuksen</p> <p><input type="radio"/> muu asunnottomuuden syy</p> <p>Selvitys nykyisestä majapaikasta / häätopäätöksen peruste</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>(max.150 merkkiä)</p> <p>Asunnoton, mistä alkaen päivämäärä</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	<p>Asunnottomuuden syy</p> <p><input checked="" type="radio"/> hakija ei ole tällä hetkellä asunnoton</p> <p><input type="radio"/> tuomioistuimen häätopäätös</p> <p><input type="radio"/> vuokranantaja purkanut vuokrasopimuksen</p> <p><input type="radio"/> muu asunnottomuuden syy</p> <p>Selvitys nykyisestä majapaikasta / häätopäätöksen peruste</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> <p>(max.150 merkkiä)</p> <p>Asunnoton, mistä alkaen päivämäärä</p> <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>
--	--

<p>HAETTAVA HUONEISTO</p> <p>Talotyyppitoiveet</p> <p><input type="checkbox"/> kerrostalo <input type="checkbox"/> rivitalo</p> <p>Huonelukutoive (<i>ensi- toissijainen</i>) + keittiötyyppitoive</p> <p><input type="checkbox"/> * - <input type="checkbox"/> + <div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div></p> <p>Vuokran suuruus enintään</p> <p><div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div> euroa / kk</p> <p>Välttämättömät varusteet (ohje)</p> <p><input type="checkbox"/> parveke <input type="checkbox"/> hissi</p> <p>Muita toiveita</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div> <p style="text-align: right;">(max.150 merkkiä)</p> <p>Kohdetoive</p> <p>(siirtyy automaattisesti kohde-esittelysivulta, ei voida muuttaa)</p>

ALUETOIVEET			
<p>OHJE: Merkitkää rasti ruutuun niiden alueiden kohdalle, joilta haette asuntoa. Jos haette asuntoa miltä hyvänsä alueelta, merkitkää rasti kohtaan "kaikki alueet". Voitte hakea asuntoa myös suuraluetarkkuudella, jolloin merkitään rasti kohtaan "koko suuralue". Asuntoa ei tarjota muualta kuin merkitsemiltänne alueilta. (K) = Alueella arava-asuntojen lisäksi korkotukiasuntoja.</p> <p><input type="checkbox"/> Kaikki alueet</p>			
Kantakaupunki <input type="checkbox"/> Koko Kantakaupunki <input type="checkbox"/> Lauttasaari <input type="checkbox"/> Ruoholahti (K) <input type="checkbox"/> Katajanokka <input type="checkbox"/> Länsi-Pasila <input type="checkbox"/> Itä-Pasila <input type="checkbox"/> Linjat, Kallio <input type="checkbox"/> Toukola <input type="checkbox"/> Vallila <input type="checkbox"/> Hermannin (K) <input type="checkbox"/> Arabianranta <input type="checkbox"/> Kumpula <input type="checkbox"/> Käpylä (K) <input type="checkbox"/> Koskela (K)	Itä-Helsinki <input type="checkbox"/> Koko Itä-Helsinki <input type="checkbox"/> Länsi-Herttoniemi <input type="checkbox"/> Herttoniemen satama (K) <input type="checkbox"/> Roihuvuori <input type="checkbox"/> Jollas <input type="checkbox"/> Laajasalo <input type="checkbox"/> Marjaniemi, Itäkeskus <input type="checkbox"/> Puotila (K) <input type="checkbox"/> Puotinharju <input type="checkbox"/> Myllypuro <input type="checkbox"/> Kontula <input type="checkbox"/> Kivikko (K) <input type="checkbox"/> Kurkimäki (K) <input type="checkbox"/> Vesala <input type="checkbox"/> Mellunmäki <input type="checkbox"/> Keski-Vuosaari <input type="checkbox"/> Rastila <input type="checkbox"/> Meri-Rastila <input type="checkbox"/> Kallahti (K)	Pohjois-Helsinki <input type="checkbox"/> Koko Pohjois-Helsinki <input type="checkbox"/> Maunula <input type="checkbox"/> Oulunkylä <input type="checkbox"/> Veräjämäki (K) <input type="checkbox"/> Torpparimäki <input type="checkbox"/> Viikkinmäki <input type="checkbox"/> Viikki (K) <input type="checkbox"/> Pihlajisto <input type="checkbox"/> Savela <input type="checkbox"/> Pihlajämäki <input type="checkbox"/> Pukinmäki <input type="checkbox"/> Ylä-Malmi <input type="checkbox"/> Ala-Malmi <input type="checkbox"/> Tapaninvainio <input type="checkbox"/> Tapanila <input type="checkbox"/> Fallkulla <input type="checkbox"/> Siltämäki (K) <input type="checkbox"/> Tapulikaupunki <input type="checkbox"/> Puistola <input type="checkbox"/> Jakomäki	Länsi-Helsinki <input type="checkbox"/> Koko Länsi-Helsinki <input type="checkbox"/> Ruskeasuo <input type="checkbox"/> Pikku-Huopalahti (K) <input type="checkbox"/> Vanha Munkkiniemi <input type="checkbox"/> Tali <input type="checkbox"/> Pitäjänmäki <input type="checkbox"/> Pohjois-Haaga <input type="checkbox"/> Lassila <input type="checkbox"/> Kannelmäki <input type="checkbox"/> Malminkartano <input type="checkbox"/> Konala

LISÄTIEDOT
<p>OHJE: Voitte kirjoittaa vapaamuotoisen lisäselvityksen tilanteestanne (max.400 merkkiä)</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>

LIITE 2/7

VARAUTUKAA ESITTÄMÄÄN SEURAAVAT LIITTEET:

Esitettävä, kun asuntoa tarjotaan:

- verotustodistus viimeksi vahvistetusta verotuksesta (18 vuotta täyttäneiltä)
- palkkatodistus tai muu kuukausitulotodistus veronalaisista tuloista (18 vuotta täyttäneiltä)
- opiskelutodistus
- todistus omaisuuden käyvästä arvosta (jos yhteenlasketun varallisuutenne verotusarvo ylittää 20 000 eur)
- kopio oleskeluluvasta (jos tulette Pohjoismaiden tai Euroopan Unionin ulkopuolelta)
- raskaustodistus

Erotilanteessa:

- todistus avioeron vireilläolosta
- sopimus lasten huoltajuudesta ja asumisesta (alle 15-vuotiaista lapsista)
- ex-puolison verotustodistus (jos olette avioeroamassa tai avioeronneet ajanjaksolla 2003-2005)

Esitettävä hakemusta jätettäessä tai mahdollisimman pian (Asuntoasiainosasto voi tarjota asuntoa vasta saatuaan liitteen):

- isännöitsijänlausunto (kaupungin vuokra-asunnon vaihtajilta)
- kuitti maksetuista vuokraveloista (jos hakijalla ollut maksamattomia vuokria)

MAHDOLLISET VÄHENNYKSET; jos haluatte vähennykset, teidän tulee esittää:

- todistus maksetuista elatusmaksuista
- selvitys jäljellä olevan opintolainan määrästä
- selvitys hakijaruokakunnan yhteenlasketuista veloista

*** ☐ VAKUUTAN EDELLÄ TÄYTTÄMÄNI TIEDOT OIKEIKSI JA VARAUDUN TOIMITTAMAAN TARVITTAVAT LIITTEET ASUNTOA TARJOTTAESSA.**

Lähetä

Peruuta

Liite 3

Kyselylomakkeen lähetekirje



Helsinki, 18.8.2006

Arvoisa vastaanottaja

Syyskuussa 2005 lähes 2900 kotitaloutta haki Helsingin kaupungin omistamaa aravavuokra-asuntoa. Tämän kyselyn tarkoituksena on selvittää, miten asuntomarkkinat ovat toimineet eli, miten tuolloin asuntoa hakeneiden asuminen on kuluneen vuoden aikana järjestynyt.

Vuosi sitten asunnonhakijoina olleista on poimittu tuhannen hakijan satunnaisotos, jossa Te olette mukana. Oheisella lomakkeella kysymme asuin- ja elinolojenne kehittymistä, tyytyväisyyttä nykyisiin asuinoloihinne sekä mielipiteitä joihinkin asumiseen liittyvistä asioista. Kaikki vastaukset tullaan käsittelemään ja raportoimaan siten, ettei yksittäistä vastaajaa voida tunnistaa.

Jokaisen otokseen kuuluvan henkilön vastaukset ovat tärkeitä, jotta tulokset kuvaisivat luotettavasti asuntomarkkinoiden ja erityisesti Helsingin vuokra-asuntomarkkinoiden toimivuutta. Mistä löysitte ja millaisen kodin löysitte – vai jatkatteko edelleen asunnonhakua? Mitä juuri Te asumisessa arvostatte? Mitä mieltä olette Helsingissä tarjolla olevista vaihtoehtoista ja kaupungin vuokra-asumisesta?

Selvityksen teettävät ympäristöministeriö ja Helsingin kaupunki. Vastaaminen kannattaa, koska tulokset on tarkoitus ottaa huomioon asumiseen liittyvien säädösten valmistelussa ja kaupungin asuntopoliittisten linjausten suunnittelussa.

Tutkimusta koskeviin kysymyksiin vastaa projektitutkija Tuula Laukkanen, puhelin 09-169 3611, tuula.laukkanen@hel.fi Helsingin kaupungin tietokeskus, kaupunkitutkimus, Unioninkatu 28 B, 00100 Helsinki.

Ystävällisesti pyydämme, että palautatte lomakkeen valmiiksi maksetussa palautuskuoressa mahdollisimman pian tai viimeistään maanantaina, syyskuun 11. päivänä.

Harry Schulman, tutkimusprofessori
Tietokeskus, kaupunkitutkimus
Helsingin kaupunki

Ulla-Maija Sirviö, ylitarkastaja
Asunto- ja rakennusosasto
Ympäristöministeriö

Osoitetiedot kyselyn postittamista varten on saatu Helsingin kaupungin kiinteistöviraston asuntoasiainosaston päivitetystä osoiterekisteristä.

Kaupungin aravavuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta 9/2005 – 9/2006 Helsingissä

LOMAKKEEN TÄYTTÖOHJE

Pyydämme Teitä kaikkia vastaamaan oheisen lomakkeen I, II ja IV-osiin. III-osaan pyydetään vastaukset vain niiltä, jotka ovat vaihtaneet asuntoa tai siis muuttaneet uuteen osoitteeseen kuluneen vuoden aikana.

Osan I kysymykset kohdistuvat asuin- ja elinoloihinne syyskuussa 2005. Osassa II kysytään asuin- ja elinolojanne nyt vastaushetkellä. Näihin osiin pyydetään vastaukset kaikilta.

Osa III on tarkoitettu vastattavaksi niille, jotka ovat vaihtaneet asuntoa ts. muuttaneet uuteen osoitteeseen kuluneen vuoden aikana eli syyskuussa 2005 tai sen jälkeen.

Osa IV on tarkoitettu jälleen kaikkien kyselyn saaneiden vastattavaksi.

Vastausvaihtoehdon rengastamisen malli:

8. Onko Teillä tällä hetkellä voimassa hakemus Helsingin kaupungin vuokra-asuntoon?

hakemus on voimassa..... 1
ei ole voimassa hakemusta..... 2

Vastausvaihtoehdon kirjoittamisen malli:

5. Miksi haitte Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa syyskuussa 2005? (Lukekaa ensin vaihtoehdot, rengastakaa sen jälkeen vaihtoehdoista enintään kolme tärkeintä perustetta ja asettakaa ne järjestykseen merkitsemällä vasemmalle viivalle Teille tärkein numerolla 1, toiseksi tärkein 2 ja kolmanneksi tärkein 3)

_____	halu perustaa oma tai puolison kanssa yhteinen talous.....	1
_____	ero puolisoista ja oman asunnon tarve.....	2
_____	työhön liittyvät seikat (työmatka, päiväkodin sijainti yms.).....	3
_____	tyytymättömyys asuntoon tai asuintaloon (koko, varustelu, kunto yms.)..	5
<u>3</u>	tyytymättömyys asuinympäristöön (melu, turvattomuus yms.).....	6
<u>2</u>	asumisen kalleus.....	7
_____	irtisanottu edellisestä asunnosta.....	8
_____	asunnottomuus tai saatu häätö.....	9
<u>1</u>	muu, mikä <u>sanoin itse nti vuokrasopimuksen</u>	10

Kyselylomake

Kaupungin vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta 9/2005 – 9/2006 Helsingissä

I-OSA. Nämä ensimmäiset kysymykset koskevat asuin- ja elinolojanne sekä asunnonhakua vuosi sitten syyskuussa 2005. Vastaukseksi rengastakaa mielestänne sopivinta vaihtoehtoa vastaava numero tai kirjoittakaa vastauksenne sille varattuun tilaan. Jos syyskuussa 2005 asuntonne oli taloudessanne asuvan puolisonne nimissä, vastatkaa kuin kyse olisi omissa nimissänne olleesta asunnosta.

1. Minkä postinumeron alueella asuitte syyskuussa 2005? (Jos ette muista postinumeroa, vastatkaa kirjoittamalla postinumeroalueen / kaupunginosan nimi)

2. Asuitteko syyskuussa 2005... (Huom.: muun yhteisön vuokra-asunto tarkoittaa esim. VVOn, SATOn, pankin, vakuutuslaitoksen vuokra-asuntoa)

- | | |
|---|----|
| Kunnallisessa vuokra-asunnossa..... | 1 |
| Muun yhteisön vuokra-asunnossa..... | 2 |
| Yksityisen vuokranantajan vuokra-asunnossa.. | 3 |
| Asumisoikeusasunnossa..... | 4 |
| Omassa omistusasunnossa..... | 5 |
| Osaomistusasunnossa..... | 6 |
| Opiskelija-asunnossa..... | 7 |
| Alivuokralaisena..... | 8 |
| Vanhempien, sukulaisten, tuttavien luona..... | 9 |
| Mualla, missä | 10 |

3. Mikä oli syyskuussa 2005 asuntonne huoneluku ja pinta-ala? (Jos ette muista tarkkaa neliömäärää, kirjoittakaa arvionne. Jos Teillä ei ollut asuntoa, laittakaa rasti tätä vaihtoehtoa osoittavaan ruutuun)

_____ huonetta + k/kk _____ m² ☐ Ei asuntoa

4. Mikä oli asuintalonne tyyppi syyskuussa 2005?

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| Kerrostalo..... | 1 | <input type="checkbox"/> Ei asuntoa eikä asuintaloa |
| Pienkerrostalo..... | 2 | |
| Rivitalo..... | 3 | |
| Pari- tai omakotitalo..... | 4 | |
| Muu, mikä | 5 | |

5. Miksi haitte Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa syyskuussa 2005? (Lukekaa ensin vaihtoehdot, rengastakaa sen jälkeen vaihtoehdoista **enintään kolme tärkeintä perustetta** ja asettakaa ne järjestykseen merkitsemällä vasemmalle viivalle Teille tärkein peruste numerolla 1, toiseksi tärkein 2 ja kolmanneksi tärkein 3)

- | | | |
|-------|---|----|
| _____ | halu perustaa oma tai puolison kanssa yhteinen talous..... | 1 |
| _____ | ero puolisoista ja oman asunnon tarve..... | 2 |
| _____ | työhön liittyvät seikat (työmatka, päiväkodin sijainti yms.)..... | 3 |
| _____ | tyytymättömyys asuntoon tai asuintaloon (koko, varustelu, kunto yms.).. | 5 |
| _____ | tyytymättömyys asuinympäristöön (melu, turvallisuus yms.)..... | 6 |
| _____ | asumisen kalleus..... | 7 |
| _____ | irtisanottu edellisestä asunnosta..... | 8 |
| _____ | asunnottomuus tai saatu hääto..... | 9 |
| _____ | muu, mikä | 10 |

6. Paitsi Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa, haitteko syyskuussa 2005 vuokra-asuntoa myös seuraavilta tahoilta? (Rengastakaa kaikki ne tahot, joilta muistatte hakeneenne asuntoa)

Espoon kaupunki.....	1	Yksityinen vuokranantaja.....	5
Vantaan kaupunki.....	2	Vakuutusyhtiö.....	6
VVO.....	3	Pankki.....	7
Sato.....	4	Muu, mikä	8

7. Kuinka kauan olitte / olette ollut yhtäjaksoisesti Helsingin kaupungin vuokra-asunnon hakijana? (Likimääräisen ajanjakson merkitseminen riittää, jos ette muista tarkkaa aikaa)

_____ v _____ kk

II-OSA. Seuraavat kysymykset koskevat asuin- ja elinolojanne nyt tällä hetkellä.

8. Onko Teillä tällä hetkellä voimassa hakemus Helsingin kaupungin vuokra-asuntoon?

- Hakemus on voimassa..... 1
Ei ole voimassa hakemusta..... 2

9. Miten kuvaatte asumisenne kehittymistä syyskuun 2005 jälkeen?

- Olen vaihtanut asuntoa / sain asunnon..... 1
Asuinoloni ovat edelleen samat..... 2
Olen menettänyt / menetän asuntoni ja haen toista.... 3
Muuta, mitä

10. Mikä seuraavista vaihtoehtoista sopii elämäntilanteeseenne nyt tällä hetkellä? Oletteko...

- vakinaisessa työsuhteessa..... 1
määräaikaisessa työsuhteessa tai vastaavassa..... 2
työtön..... 3
opiskelija..... 4
eläkkeellä..... 5
vanhempainlomalla..... 6
muu, mikä

11. Miten taloutenne ja asumiskulunne ovat muuttuneet verrattuna tilanteeseen syyskuussa 2005?

	Kasva- neet selvästi	Kasvaneet jonkin verran	Ei muu- tosta	Pienenty- neet jonkin verran	Pienenty- neet selvästi
Asumiskuluni ovat verrattuna viime vuotisiin....	1	2	3	4	5
Tuloni ovat verrattuna viime vuotisiin.....	1	2	3	4	5
Velkani ovat verrattuna viime vuotisiin.....	1	2	3	4	5

12. Oletteko nyt tällä hetkellä tyytyväinen asuinoloihinne?

Olen tyytyväinen.....	1
Olen melko tyytyväinen.....	2
Olen melko tyytymätön.....	3
Olen tyytymätön.....	4
En osaa sanoa.....	5

13. Suunnitteletteko asunnon vaihtamista lähimpien 1 – 2 vuoden aikana?

En suunnittele vaihtamista.....	1
Suunnittelen vaihtamista.....	2
En osaa sanoa.....	3

14. Missä määrin seuraavat väittämät kuvaavat omia tarpeitanne, toiveitanne ja mielipiteitänne?

(Kaupungin vuokra-asuntoa ja -asumista koskevat väittämät tarkoittavat Helsingin kaupungin vuokra-asuntoja ja -asumista)

	Täysin samaa mieltä	Jokseenkin samaa mieltä	En ole samaa enkä eri mieltä	Jokseen- kin eri mieltä	Täysin eri mieltä
Minulle on tärkeää asua Helsingissä.....	1	2	3	4	5
Lapsiperheelle paras on pientalo.....	1	2	3	4	5
Kaupungin vuokra-asunnossa vuokra vastaa laatua.....	1	2	3	4	5
Kerrostaloasuminen sopii hyvin minulle.....	1	2	3	4	5
Asun mieluummin pienkerrostalossa kuin suuressa.....	1	2	3	4	5
Tiedän kaupungin vuokrataloja, joissa en halua asua.....	1	2	3	4	5
Talo, jossa on sekä vuokra- että omistusasuntoja on parempi kuin vuokra-asuintalo.....	1	2	3	4	5
Kaupungin vuokralaisella on turvallinen vuokrasopimus.....	1	2	3	4	5
Arvostan eniten omistusasumista.....	1	2	3	4	5
Asumisoikeusasuminen on kuin omistusasumista.....	1	2	3	4	5
Vuokra-asuminen sopii minulle, sillä vuokra-asunnosta on tarvittaessa helppoa ja nopeaa luopua.....	1	2	3	4	5
Haluan asua Helsingissä vain tietyillä alueilla.....	1	2	3	4	5
Helsingiläisillä on oltava etuoikeus kaupungin vuokra-asuntoon.....	1	2	3	4	5
Kaupungin aravavuokratalot ovat laadultaan parempia kuin VVO:n ja SATO:n aravavuokratalot.....	1	2	3	4	5
VVO ja SATO valitsevat asukkaikseen työssäkäyviä ihmisiä enemmän kuin Helsingin kaupunki.....	1	2	3	4	5
VVO:n ja SATO:n aravavuokrataloissa on parempi asumisen rauha kuin kaupungin aravavuokrataloissa.....	1	2	3	4	5

Huomio! Vastaaajia, jotka eivät ole vaihtaneet asuntoa / muuttaneet kuluneen vuoden aikana, pyydetään ystävällisesti siirtymään lomakkeen IV-osaan ja vastaamaan kysymyksiin no 21 – 28.

Huomio! Vastaaajat, jotka ovat vaihtaneet asuntoa / muuttaneet kuluneen vuoden aikana: Teitä pyydetään ystävällisesti vastaamaan kaikkiin jäljellä oleviin kysymyksiin (no 15 – 28).

III-OSA. Syyskuussa 2005 tai sen jälkeen asuntoa vaihtaneita eli uuteen osoitteeseen muuttaneita pyydetään vastaamaan seuraaviin kysymyksiin. Rengastakaa yksi sopivinta vaihtoehtoa vastaava numero tai kirjoittakaa vastauksenne sille varattuun tilaan. Jos asuntonne on taloudessanne asuvan puolisonne nimissä, vastatkaa kuin kyse olisi omissa nimissänne olevasta asunnosta.

15. Mikä on nykyisen asuntonne postinumero?

Postinumeroni on: _____

16. Asutteko nyt tällä hetkellä... (Huom.: muun yhteisön vuokra-asunto tarkoittaa esim. VVOn, SATOn, pankin, vakuutuslaitoksen vuokra-asuntoa)

- Kunnallisessa vuokra-asunnossa..... 1
- Muun yhteisön vuokra-asunnossa..... 2
- Yksityisen vuokranantajan vuokra-asunnossa.. 3
- Asumisoikeusasunnossa..... 4
- Omassa omistusasunnossa..... 5
- Osaomistusasunnossa..... 6
- Opiskelija-asunnossa..... 7
- Alivuokralaisena..... 8
- Vanhempien, sukulaisten, tuttavien luona..... 9
- Muualla, missä _____ 10

17. Mikä on asuntonne huoneluku ja pinta-ala? (Jos ette tiedä tarkkaa neliömäärää, kirjoittakaa arvionne)

_____ huonetta + k/kk _____ m²

18. Mikä on nykyisen asuintalonne tyyppi?

- Kerrostalo..... 1
- Pienkerrostalo..... 2
- Rivitalo..... 3
- Pari- tai omakotitalo..... 4
- Muu, mikä _____ 5

19. Miten asuinolonne ovat muuttuneet syyskuun 2005 tilanteesta?

	parempi / paremmat	sama / samat	huonompi / huonommat	en osaa sanoa
Nykyisen asuntoni kunto on.....	1	2	3	4
Nykyisen asuntoni varustelu on.....	1	2	3	4
Nykyisen asuintaloni kunto on.....	1	2	3	4
Nykyisen asuintaloni varustelu on.....	1	2	3	4
Nykyisessä ympäristössäni palvelut (kaupat ym.) ovat....	1	2	3	4
Nykyiseltä asunnoltani liikenneyhteydet ovat.....	1	2	3	4

20. Mitkä olivat kolme Teille tärkeintä tekijää ja perustelua sille, että valitsitte nykyisen asuntonne? (Luekaa ensin vaihtoehdot, rengastakaa sen jälkeen vaihtoehdoista enintään kolme tärkeintä perustetta ja asettakaa ne järjestykseen merkitsemällä vasemmalle viivalle Teille tärkein peruste numerolla 1, toiseksi tärkein 2 ja kolmanneksi tärkein 3. Huom.: Esim. ”asunnon koko” voi tarkoittaa, että asunto oli Teille sopiva, ”työmatka” voi tarkoittaa matkan pituutta ja / tai riittäviä julkisen liikenteen yhteyksiä)

_____	asunto järjestyi nopeasti.....	1
_____	järjestyi mahdollisuus rahoittaa omistus- / osa-	
_____	omistusasunto / maksaa asumisoikeusmaksu.....	2
_____	asunnon koko.....	3
_____	asunnon kunto ja / tai varustelu.....	4
_____	asunnon vuokra tai vastike.....	5
_____	asuintalon koko.....	6
_____	asuintalon kunto.....	7
_____	asuinympäristö.....	8
_____	työmatka.....	9
_____	matka kouluun/päiväkotiin.....	10
_____	muu, mikä _____	11

IV-OSA. Lopuksi pyydämme kaikilta Teiltä muutamia tietoja Teistä ja kotitaloudestanne toivoen, että antaisitte myös palautetta Helsingin kaupungille ja kyselyn järjestäjille. Kirjoittakaa palautteenne, kiitokset ja moitteet aihepiiriin otsikon jälkeiseen tilaan.

21. Sukupuolenne?

mies..... 1
nainen..... 2

22. Syntymävuotenne?

19 _____

23. Perheasemanne?

yksin asuva..... 1
lapseton pariskunta..... 2
pariskunta, jolla on lapsi/lapsia..... 3
yksinhuoltaja..... 4
muu, mikä _____ 5

24. Kuinka monta henkilöä asuu kotitaloudessanne?

_____ henkilöä, joista alle 18-vuotiaita _____ henkilöä

25. Mihin alla olevista tuloluokista kotitaloutenne kuuluu? Jos kotitaloutenne kuuluu useampia tulonsaajia, laskekaa bruttotulot yhteen. Rengastakaa tuloluokkaa vastaava numero.

Kotitalouden bruttotulot yhteensä euroa / kk	Tuloluokka
0 – 499	1
500 – 1 499	2
1 500 – 2 749	3
2 750 – 3 299	4
3 300 – 3 499	5
yli 3 500	6

26. Kiitokseni ja / tai moitteeni, jotka koskevat Helsingin kaupungin vuokra-asunnon hakemista (esim. sähköinen hakeminen, hakulomake internetissä):

27. Kiitokseni ja / tai moitteeni, jotka koskevat Helsingin kaupungin aravavuokra-asuntojen jakamista ts. tarjoamista hakijalle:

28. Kiitokseni ja / tai moitteeni, jotka koskevat Helsingin kaupungin aravavuokra-asuntoja:

Palauttakaa lomake mahdollisimman pian, viimeistään maanantaina syyskuun 11. päivänä oheisessa valmiissa palautuskuoressa.

Sydämellinen kiitos aktiivisuudestanne!

LÄHTEET

- Helsingin kaupungin omistamien asuinkiinteistöyhtiöiden kiinteistöstrategia 2006 – 2008. Ehdotus 28.12.2005; kiinteistölautakunnan kokouksen 24.1.2006 esityslista.
- Helsingin väestö vuodenvaihteessa 2005/2006 ja väestönmuutokset vuonna 2005. Helsingin kaupungin tietokeskus, tilastoja 2006 | 11.
- Hirvonen Jukka 1998: Toimivatko tulorajat. Tilastollista perustietoa aravatulorajojen toimivuudesta. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 208. Edita, Helsinki.
- Ilmonen Mervi, Hirvonen Jukka ja Manninen Rikhard 2005: Nuorten asuminen 2005. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen ympäristö 812. Edita Prima Oy, Helsinki.
- Juntto Anneli 1990: Asuntokysymys Suomessa. Topeliuksesta tulopolitiikkaan. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisu no 50. Valtion painatuskeskus, Helsinki.
- Korhonen Erkki 2004: Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa. Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2004/1. Yliopistopaino, Helsinki.
- Korhonen Erkki 2006: Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokrataloissa vuonna 2005. Helsingin kaupungin tietokeskus. (Painettavana.)
- Lankinen Markku 2004: Miten asuntotuotanto vaikuttaa kunnan veropohjan kehitykseen? Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta YTV. Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2004:3. YTV monistamo, Helsinki.
- Lankinen Markku 2006: Sosiaalisen vuokra-asumisen asema kaupunkikentässä. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 2006:7.
- Laukkanen Tuula 1998: Sosiaalisten vuokra-asuntojen asukasvalinta ja valintojen valvonta 1996 - 1997. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen ympäristö 222. Edita, Helsinki.
- Luosma Kirsi, Hynynen Raija 1999: Sosiaalisten vuokra-asuntojen hakijoiden, hakumenettelyn ja asukasvalinnan vertailua Helsingissä ja Lahdessa. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen ympäristö 358. Edita, Helsinki.
- Lönnqvist Henrik, Lyytikäinen Teemu 2005: Vuokralaiset ahtaalla. Vuokralaisten asumismenojen kehitys vuosina 1990-2002. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuskatsauksia 2005 / 1.
- Monimuotoisen asumisen Helsinki. Helsingin asunto-ohjelma 2004 – 2008. Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelukeskuksen julkaisuja 3/2004. Edita Prima Oy, Helsinki. Myös verkkojulkaisuna [syyskuu 2006]: www.hel2.fi/taske/julkaisut/2004/ATO-suomi-verkko.pdf
- Myrén Kati 2006: Vuokra-asuntojen hakijatilanne pääkaupunkiseudulla. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto. Suomen ympäristö 32/2006. Edita Prima Oy, Helsinki.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2004. Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kiinteistöjen kehittämisyksikkö. Helsinki, 2005.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2005. Kuten edellä. Helsinki, 2006.
- Vaattovaara Mari 1998: Pääkaupunkiseudun sosiaalinen erilaistuminen. Helsingin kaupungin tietokeskus. Tutkimuksia 1998:7.
- Valtion asuntorahasto 2005: Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja koskeva asukasvalintaopas. ARAn Internet-sivuilla www.ara.fi.
- Väestömuutokset alueittain Helsingissä 2000 – 2004. Helsingin kaupungin tietokeskus, tilastoja 2006 | 8.

Käytetyimmät internet-sivut

- Helsingin kaupunki, www.hel.fi
- . asuntotuotantotoimisto, www.att.hel.fi/
- . kiinteistöviraston asuntoasiainosasto, http://onet.tehonetti.fi/asuntoasiainosasto_fi/onet/
- . kiinteistöyhtiöiden kotisivut, www.fimx.net/main.php?pid=10066%20target=
- Pääkaupunkiseudun asunnottomuus, www.socca.fi/asunnottomuus/index.htm
- Sato-Yhtymä Oyj, www.sato.fi
- Tilastokeskus, www.stat.fi
- Valtion asuntorahasto ARA, www.ara.fi
- Valtion säädotietopankki, www.finlex.fi
- VVO-yhtymä Oyj, www.vvo.fi
- Ympäristöministeriö, www.ymparisto.fi

KUVAILEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Asunto- ja rakennusosasto			Julkaisu-aika Tammikuu 2007
Tekijä(t)	Tuula Laukkanen			
Julkaisun nimi	Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä, syyskuu 2005-syyskuu 2006 (kuvailehtien kieliversioissa sulkuihin myös nimen käännös)			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 5 / 2007			
Julkaisun tema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Helsingin kaupunki omistaa 43 000 aravavuokra-asuntoa ja 1 400 pitkäaikaisella korkotuella rahoitettua vuokra-asuntoa, joiden jakelua ohjaa sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Asunnonhakijoiden määrä kaksinkertaistui kaupungin otettua käyttöön sähköisen hakumenettelyn, mutta samalla ovat kasvaneet asunto-tarjouksesta kieltäytyvien ja hakijajoukosta poistuvien määrät. Tässä tutkimuksessa pyrittiin selvittämään, minne hakijat poistuvat ja millaiset asuntomarkkinat vetävät pienituloisia ja vähävaraisia kotitalouksia. Perusjoukoksi valittiin syyskuussa 2005 asuntoa hakeneet 2 894 kotitaloutta, joista muodostettiin 1000 hakijan satunnaisotos. Viimemainituille kohdistettiin kysely, jossa heitä pyydettiin ilmoittamaan heidän asumista koskevat tietonsa 9/2005 – 9/2006 ja kertomaan mielipiteensä eräistä aihealueen kysymyksistä.</p> <p>Kyselyn 385 vastauksesta saattoi havaita, että yli puolet hakee kaupungin ohella asuntoa toiselta tai useammalta vuokranantajalta. Vastaajista 57 % ei jatkanut kaupungin asunnon hakemista, ja heistä 77 % oli asunnon saaneita tai asuntoa vaihtaneita. Hakijajoukosta poistutaan, kun on onnistuttu asunnonhaussa, mutta osa todennäköisesti unohtaa uudistaa hakemuksensa ja osa poistuvista on ehkä vain onneaan kokeilleita, joilla ei ole ollut asunnon tarvetta. Hakijoista poistuneet olivat useammin työssä käyviä ja jonkin verran parempituloisia kuin asunnonhakua syksyllä 2006 jatkaneet. Kyselyn vastaajat liikkuvat lähinnä vuokra-asuntomarkkinoilla; siirtymää omistus- tai asumisoikeusmarkkinoille tai lapsiperheiden muuttua lähikuntiin ei ollut havaittavissa.</p> <p>Helsingin kaupungin vuokra-asunnot ovat kysyttyjä, vaikka vuokratulojen ja asuinalueiden suosio vaihtelee. Sähköinen asunnonhaku on helppoa, mutta sitä tulisi kehittää, sillä asunnonhakijat kaipaavat tietoa prosessin etenemisestä. Asumismuodon maineen kohentamiseksi ja asukaskannan sekoittamiseksi edelleen kaupunki voinee kiirehtiä tarjoamaan työssäkäyville asuntoa ennen toisia vuokranantajia – vastapainoksi erityisryhmien ja asunottomien asuttamiselle.</p>			
Asiasanat	aravavuokra-asunto, korkotukivuokra-asunto, asunnonhaku, asukasvalinta, asuntomarkkinat, asukaskannan yksipuolistuminen (segregaatio)			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN 978-952-11-2583-6 (nid.)	ISBN 978-952-11-2584-3(PDF)	ISSN 1797-1696 (pain.)	ISSN 1796-170X (verkkok.)
	Sivuja 80	Kieli Suomi	Luottamuksellisuus	Hinta (sis.alv 8 %)
Julkaisun myynti/ jakaja				
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika	Esita Prima Oy, Helsinki 2007			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Bostads- och byggnadsavdelning	Datum Januari 2007		
Författare	Tuula Laukkanen			
Publikationens titel	Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä, syyskuu 2005-syyskuu 2006 (Uppföljning av boendet bland personer som ansökt om stadens hyresbostäder i Helsingfors september 2005-september 2006)			
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 5 / 2007			
Publikationens tema				
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>Helsingfors stad äger 43 000 aravahyresbostäder och 1 400 hyresbostäder finansierade med långvarigt räntestöd. Utdelningen av bostäderna baseras på social ändamålsenlighet och ekonomiska behov. Antalet sökande fördubblades då staden tog i bruk det elektroniska ansökningsförfarandet, men samtidigt har antalet personer som avböjer ett erbjudande om bostad och de som drar sig ur ansökningsprocessen ökat. Undersökningens syfte var att utreda vart de sökande tar vägen, och hurudan bostadsmarknaden är för hushåll med små inkomster och mindre bemedlade hushåll. Basurvalet utgjordes av 2 894 hushåll som ansökt om en bostad i september 2005, av vilka ett slumpmässigt urval på 1 000 sökande gjordes. De skickades en enkät där de bads uppges sina boendeuppgifter 9/2005-9/2006 och framföra sina åsikter om vissa frågor inom ämnesområdet.</p> <p>Av enkätens 385 svar kunde man se att över hälften av dem som ansöker om en bostad från staden vid sidan om också söker bostad av en eller flera hyresvärdar. Av respondenterna var det 57 % som inte gick vidare med att ansöka om en bostad från staden, och av dem var 77 % sådana som fått eller bytt bostad. Man drar sig ur ansökningsprocessen då man lyckats få en bostad, men en del glömmar troligen att uppdatera ansökan och en del av dem som drar sig ur kanske bara är sådana som testat, och som inte har haft något behov av en bostad. De som dragit sig ur var oftast förvärvsarbetande personer med något bättre inkomster än de som fortsättningsvis ansökte om en bostad 2006. De som svarat på enkäten rörde sig främst inom hyresbostadsmarknaden; någon övergång till ägar- eller bostadsrättsmarknaden, eller barnfamiljers flytt till närkommunerna kunde inte observeras.</p> <p>Helsingfors stads hyresbostäder är efterfrågade, även om hyreshusen och bostadsområdena varierar i popularitet. Det är lätt att ansöka om en bostad på elektronisk väg, men systemet måste utvecklas, eftersom de sökande önskar information om hur processen framskrider. För att förbättra boendeformens rykte och sprida boendebeståndet ytterligare, kunde staden snabbare erbjuda bostäder åt förvärvsarbetande personer innan de får en bostad av någon annan hyresvärd – som en motvikt till utdelningen av bostäder till specialgrupper och bostadslösa.</p>			
Nyckelord	aravahyresbostad, räntestödshyresbostad, bostadsansökan, val av boende, bostadsmarknaden, boendesegregation			
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet			
	ISBN 978-952-11-2583-6 (hft.)	ISBN 978-952-11-2584-3 (PDF)	ISSN 1796-1696 (print)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 80	Språk finska	Offentlighet offentlig	Pris (inneh. moms 8 %)
Beställningar/ distribution				
Förläggare	Miljöministeriet			
Tryckeri/tryckningsort och -år	Edita Prima AB, Helsingfors 2007			

DOCUMENTATION PAGE

<i>Publisher</i>	Ministry of the Environment Housing- and Building Department			<i>Date</i> January 2007
<i>Author(s)</i>	Tuula Laukkanen			
<i>Title of publication</i>	Kaupungin omistamien vuokra-asuntojen hakijoiden asumisen seuranta Helsingissä, syyskuu 2005-syyskuu 2006 (Housing survey of applicants for city-owned rental accommodation in Helsinki, September 2005 – September 2006)			
<i>Publication series and number</i>	The Finnish Environment 5/2007			
<i>Theme of publication</i>	Housing			
<i>Parts of publication/ other project publications</i>				
<i>Abstract</i>	<p>The City of Helsinki owns 43 000 units of Arava rental housing (financed by state-subsidised loans or loans with state-subsidised interest rates) and 1 400 dwellings financed with loans that have long-term interest subsidy. The allocation of these dwellings is decided on the basis of social welfare factors and financial need. The number of applicants for rental accommodation doubled when the City introduced an Internet-based application system, but at the same time the number of those turning down an offer of housing or coming off the list of applicants has increased. This survey attempts to find out where the applicants go and what kind of housing market attracts poor and low-income population groups. The population selected for the survey in September 2005 consisted of 2 894 households that had applied for rental accommodation, from which a random sample of 1000 applicants was chosen. A questionnaire was sent out to the latter households, asking them for information on questions relating to their housing in the period September 2005 – September 2006 and to give their opinion on certain themes.</p> <p>From the answers received from 385 respondents, it was noticeable that more than half were applying to one or more other rental agents or landlords besides the City of Helsinki. Of the respondents, 57% were no longer applying for city-owned housing and of these 77% had either received housing or had moved. Applicants come off the list when their application has been successful, but some probably forget to renew their application and some may have been applicants who have simply been trying their luck and have no real need of rental accommodation. Those who come off the list are mostly employed and have a slightly higher income than those who stayed on the list in autumn 2006. The respondents were mostly in the market for rental housing; there was no noticeable movement to the owner occupancy or right of occupancy market, nor did families with children move to neighbouring municipalities.</p> <p>Rental accommodation in the City of Helsinki is much in demand, although the popularity of different buildings and areas varies. Applying for accommodation via the Internet is easy enough, but it still needs development, as prospective tenants would like to have more information on how the application process is going. To improve the reputation of this form of housing and to promote a more diverse social mix in rental accommodation, the City would probably do well to be more active than others in offering rental housing to employed people – as a means to counteract the segregation of residents that results from housing special needs groups and the homeless in city-owned accommodation.</p>			
<i>Keywords</i>	Arava rental housing (financed by state-subsidised loans or loans with state-subsidised interest rates), rental housing with long-term interest subsidy, housing application, tenant selection, housing market, segregation of residents			
<i>Financier/ commissioner</i>				
	ISBN 978-952-11-2583-6 (pbk.)	ISBN 978-952-11-2584-3 (PDF)	ISSN 1796-1696 (print)	ISSN 1796-170X (online)
	No. of pages 80	Language Finnish	Restrictions For public use	Price (incl. tax 8 %)
<i>For sale at/ distributor</i>				
<i>Financier of publication</i>	Ministry of the Environment			
<i>Printing place and year</i>	Edita Prima Ltd, Helsinki 2007			

Siinä, missä vähenevän väestön alueilla mietitään tyhjenevien aravavuokratalojen kohta-
loa, on Helsingin kaupungilla maan suurimpana vuokranantajana omat ongelmansa. Kau-
pungin palveluvaltainen elinkeinoelämä vetää pienituloisia ja vähävaraisia eli sosiaalisen
vuokra-asukkaan kriteerit täyttäviä työn- ja asunnonhakijoita. Samanaikaisesti vuokrata-
loihin ja vuokratalokeskittymiä sisältäviin asuinalueisiin kohdistuu kielteistä arvostelua ja
kaupungin asuntopoliittisessa keskustelussa pohditaan, onko vuokrataloja liikaa vai liian
vähän ja pitäisikö kaupungin saada vapaasti valita omat vuokralaisensa.

Kritiikistä huolimatta Helsingin kaupungin omistamat vuokra-asunnot ovat kysyttyjä ja
niitä vapautuu hakuun hitaasti: vuonna 2005 rekisteröitiin hakijoiksi 26 000 kotitaloutta,
joista asunnon sai vain vajaat 14 %. Todennäköisesti hakijoiden määrää kasvattaa sähköi-
sen haun helppous, sillä samalla ovat kasvaneet myös hakijajoukosta nopeasti poistu-
vat kotitaloudet ja ne, jotka eivät ota vastaan tarjottua asuntoa. Hakijajoukko vaihtuu
tavalla, joka on herättänyt kysymyksen: minne hakijat lähtevät? Missä ja millaiset ovat ne
asuntomarkkinat, jotka vetävät pienituloisia ja vähävaraisia kotitalouksia? Ovatko myös
pienituloiset yltäneet omistus- tai asumisoikeusasuntoihin?

Tämä raportti seuraa syyskuussa 2005 kaupungin vuokra-asuntoa hakeneiden asumisen
kehittymistä yhden vuoden aikana. Se kertoo, minkälaisia asuntoratkaisuja voivat tehdä
ne, joilla asema työmarkkinoilla, tulot ja varallisuus rajaavat toimia. Se kertoo myös, mitä
mieltä asunnonhakijat ovat sähköisestä hakumenettelystä, asuntojen jakamisen oikeu-
denmukaisuudesta ja vuokrataloista, kaikkine ilon ja harmin aiheineen.



ISBN 978-952-11-2583-6 (nid.)

ISBN 978-952-11-2584-3 (PDF)

ISSN 1796-1696 (pain.)

ISSN 1796-170X (verkkokj.)